

Compravendite in calo del 15% ma in città prezzi stabili

Effetti sul residenziale

Secondo gli operatori
stiamo entrando in un
nuovo ciclo immobiliare

Laura Cavestri

MILANO

Frena, rallenta. Ma non si ferma. Che l'aumento dei tassi – deciso dalle banche centrali – avrebbe appesantito i costi dei mutui, ristretto le maglie dei criteri per l'erogazione da parte delle banche e, dunque, frenato le compravendite era nell'aria da mesi. Ma fino ad autunno del 2022 le transazioni hanno continuato il galoppo.

Poi, nell'ultimo trimestre dell'anno – il primo in cui sono scattati i rialzi della Bce – e nei primi mesi del 2023, le prime crepe. Che, quest'anno, si tradurranno – secondo l'analisi dell'Osservatorio immobiliare di Nomisma – «in una flessione delle compravendite nazionali del 14,6%, pari 670mila (dalle 784mila del 2022, il dato migliore dal 2006 con la cifra record di 845mila transazioni) e in una diminuzione dei nuovi mutui del 18% annuo. Mantenendosi, per tutto il biennio 2024-2025 al di sotto della soglia delle 700mila, con le stime in una forbice tra 640mila e 670mila unità». È quanto emerge

dall'analisi dell'amministratore delegato della società, Luca Dondi.

Se il 2022 ha visto una sostanziale stabilità delle erogazioni (+1%), associata a una marcata diminuzione di surroghe e sostituzioni (-70%),



Il ripiegamento interesserà il biennio 2024-2025 ma già dopo l'estate è atteso un allentamento

Nomisma prevede, per il 2023, una diminuzione a due cifre, sia dei nuovi mutui (-18% annuo) sia di surroghe e sostituzioni (-47 per cento). Da qui, la contrazione delle transazioni stimata in un -14,6% su base annua, ma con «un'intensità maggiore nella prima parte dell'anno, per poi ridursi a partire dall'estate con il progressivo allentamento della stretta monetaria».

Per molti operatori, la difficoltà a comprare casa sarà momentanea e si tradurrà sì in una diminuzione delle vendite. Ma con prezzi stabili – se non ancora in crescita – nelle grandi città e comunque in quelle più attraenti per studi, lavoro e turismo. Con un incremento delle locazioni, derivanti sia dalla domanda dei turisti sia da chi non può o non vuole comprare, mentre il mercato resterà appetibile per gli investitori stranieri, dato che in Italia i valori sono aumentati assai meno che negli altri Paesi europei.

Il mercato italiano sta già vivendo una polarizzazione, con le aree urbane (e i loro hinterland), che offrono case nuove, servizi e collegamenti, in crescita, mentre i piccoli centri, mal collegati e con poche infrastrutture e servizi, ripiegano.

Secondo Roberto Busso, amministratore delegato di Gabetti, «comprare casa resta ancora conveniente perché l'aumento dei tassi viene comunque "assorbito" dal-

l'incremento dell'inflazione». E comunque stiamo entrando in un nuovo «ciclo immobiliare, alla luce della nuova dinamica dei tassi d'interesse e di nuovi driver che stanno riconfigurando la domanda di abitazione (efficienza energetica, deurbanizzazione). Il mercato residenziale – conclude Busso – tenderà a normalizzarsi con il livello di compravendite del 2019 e vedrà una crescita nel biennio 2024-2025 una volta che l'inflazione e i tassi d'interesse avranno imboccato la loro discesa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA