

Tassi di interesse elevati e inflazione erodono la domanda di case

Immobili. Previsioni di calo nelle vendite residenziali intorno al 13% nel 2023. L'anno prossimo sarà dominato da incertezza e frenata negli investimenti

di Paola Dezza

Le ultime parole di Christine Lagarde, numero uno della Bce, pronunciate a fine agosto dal simposio economico di Jackson Hole, in Wyoming, in merito a tassi e inflazione scaldano l'autunno. E certificano che la politica di rialzo dei tassi per contrastare il caro-prezzi non è ancora finita. Uno stress test che da diversi mesi mette sotto pressione il mercato della casa in Italia e in Europa, dove per molti è diventato ormai difficile pensare di acquistare un'abitazione con un mutuo. Le rate lievitano a causa dei tassi elevati, a cui peraltro non eravamo più abituati da anni, incidono così pesantemente sul reddito mensile da far abbandonare il sogno di avere una propria casa. E in Italia, come altrove, i primi effetti sulle compravendite si sono visti, ma non si sono trasferiti per il momento ancora ai prezzi.

Residenziale in contrazione

Appannamento, è questa la parola usata da Nomisma solo qualche settimana fa per definire la attuale situazione del mercato residenziale nelle 13 principali città italiane. Dissolta l'euforia post-pandemica, che aveva spinto molti a cercare una casa più consona alle esigenze emerse durante il lockdown - più grande, nel verde, con spazi esterni -, siamo entrati in una fase riflessiva, connotata da diverse problematiche di ostacolo all'accesso alla casa.

Sì rifà al ghiaccio invernale Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, che nell'Outlook - che sarà presentato a Rapallo nei giorni 15-16 settembre e che il Sole24 Ore del Lunedì è in grado di anticipare - definisce il «mercato costretto ad andare controvento per i ben noti motivi (guerra, inflazione, aumento dei tassi e un Covid non ancora domato). Il 2024 per l'industria del real estate si presenta come una lunga camminata su un lago ghiacciato». E prosegue: «Si avanza con pruden-

za, tendendo l'orecchio ai primi scricchiolii, pronti a cambiare percorso per evitare di rompere la superficie e cadere nell'acqua gelata. Non si conosce infatti la profondità del ghiaccio. L'immagine è particolarmente adatta a descrivere la situazione attuale del real estate mondiale, dove continua a dominare una grande incertezza, legata alle tante instabilità in corso».

Calano la domanda per via dei tassi

La perdita di potere d'acquisto delle famiglie e il rialzo dei tassi «hanno di fatto messo fuori gioco una quota considerevole della domanda potenziale, con conseguenze rilevanti sui mutui erogati e sul numero di compravendite residenziali» si legge nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma che

ha analizzato le performance immobiliari di città come Milano e Roma, Genova, Firenze, Bologna, Bari, Cagliari, Catania, Napoli, Padova, Palermo, Torino e Venezia.

Anche dagli ultimi dati emerge che la discesa dell'inflazione è molto lenta e questo deprime ulteriormente il potere di acquisto delle famiglie. L'economia poi è in rallentamento più di quanto fosse previsto in giugno nelle proiezioni economiche dell'Eurosistema, ma senza certezze su come questo avrà impatto sull'inflazione, (come racconta Isabella Bufacchi a pagina 2 del Sole 24 Ore di venerdì 1 settembre).

Case, vendite in calo a 680mila

Mario Breglia sottolinea quindi che l'Italia, dopo l'eccezionale performance del 2022, registrerà una chiusura d'anno 2023 con una diminuzione degli scambi di quasi il 13%, attestandosi sulle 680mila compravendite. Per il 2024 si prevede una ulteriore discesa che dovrebbe comunque restare inferiore ai sei punti percentuali, con circa 640mila compravendite. «Da notare che il nostro Paese alla fine di quest'anno registra una crescita media del prezzo di vendita residenziale del 2,8% e che insieme alla Spagna (2,2%) sono le sole due nazioni in positivo», dice Breglia.

Anche Nomisma prevede un calo delle transazioni consistente. Dopo un 2022 in cui il mercato ha registrato quasi 800mila transazioni, nel 2023 le compravendite scenderanno a quota 687mila (-12,4% sull'anno prima), per poi ridursi a 633mila nel 2024 e scendere a quota 624mila nel 2025. La situazione di rallentamento delle compravendite è più evidente a Milano e Bologna, per esempio, dove il mercato aveva corso di più.

Ascaldare gli animi e le polemiche sul caro affitti in alcune città, leggi Milano, e sugli affitti brevi.

Calma piatta negli investimenti

Non è solo il settore residenziale a soffrire per via delle difficoltà delle famiglie. I grandi investitori sono



alla finestra in attesa di capire che strada imbocherà il mercato. Poiché le operazioni, focus sui settori anti-ciclici e che possono garantire rendimenti interessanti, in concorrenza con altre asset class, come il reddito fisso, che grazie al lievitare dei tassi di interesse sono tornare appetibili. Il secondo trimestre del 2023 ha visto il volume di investimenti immobiliari nel mercato italiano attestarsi a circa 1,1 miliardi di euro, in crescita (+19%) rispetto al quarter precedente, ma ancora in contrazione rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il risultato semestrale supera i due miliardi di euro, pari a circa un terzo del volume registrato nel primo semestre record del 2022.

Il panorama europeo

Nell'Outlook di Scenari Immobiliari si legge che già alla fine del primo semestre di quest'anno il volume totale degli investimenti in Europa ha segnato una diminuzione di circa il 60%, per un totale investito di 65 miliardi di euro. Il calo è stato determinato dalla frenata registrata durante il secondo trimestre (meno 57% rispetto a un anno prima) che ha generato un volume di

Milano.

È polemica sui prezzi residenziali alti al metro quadro in città e sui canoni di affitto cresciuti negli ultimi semestri

33 miliardi di euro. È dal 2010 che in un secondo trimestre non si registrava un volume così basso. La forte frenata operata dagli investitori ha coinvolto un po' tutti i mercati immobiliari europei, ma in particolare la Germania e i Paesi nordici hanno registrato cali di oltre 60 punti percentuali, rispetto al primo semestre 2022.

Guardando al non residenziale nei Paesi Emea, la previsione è che il 2023 andrà a chiudere con prezzi sostanzialmente stabili (0,5%) rispetto al 2022, dimostrando una buona capacità di resistenza, nonostante le turbolenze congiunturali e il calo del take up. La domanda di spazi per uffici nel 2023 è diminuita in tutte le principali capitali europee, a parte Parigi, Madrid, Oslo e la City di Londra. In molte città europee si è in una fase in cui i canoni di locazione stanno crescendo moderatamente, come Roma, Parigi, Madrid e Francoforte. In altre grandi città la crescita dei canoni sta invece diminuendo come a Milano e Barcellona, Londra, Berlino e Zurigo.

Settima e ultima puntata dedicata ai temi chiave in vista dell'autunno

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN NUMERI

8,1

I volumi 2023 in miliardi

È il valore in miliardi di euro degli investimenti (non residenziali) stimati per la chiusura dell'anno 2023. In deciso calo rispetto ai 12 miliardi con cui si era chiuso l'anno record 2022.

680mila

Le vendite di case

È il numero delle transazioni di immobili residenziali previsto per la fine di quest'anno da Scenari Immobiliari.

Anche secondo Nomisma le transazioni scenderanno dalle 800mila del 2022 alle 687mila previste per dicembre.

L'IMMAGINE

Il real estate si presenta come un lago ghiacciato sul quale camminare a passi leggeri, attenti a ogni scricchiolio

IN EUROPA

Resistono i prezzi, residenziali e non. Canoni di locazione in salita, meno marcata a Milano e Barcellona

LO SGUARDO AL 2024

Si prevede un'ulteriore discesa degli scambi, che dovrebbe restare inferiore al 6%, con circa 640mila compravendite