



Gli incrementi. Tra le città che hanno performato meglio, Bologna e Verona, (+11,5% e 12,5% a giugno 2023 rispetto a marzo 2020). In foto: Verona, Piazza delle Erbe

Casa, i grandi centri urbani ritrovano l'appeal nel post Covid

Residenziale. Per Immobiliare.it dopo la pandemia cresce la disparità tra città che catalizzano studenti, lavoratori e stranieri e realtà meno attraenti. Gabetti: transazioni sopra la media nonostante i tassi

Laura Cavestri

prezzi delle case, nelle città, crescono o calano? Forse, è meglio dire il mercato si polarizza, tra valori minimi e massimi che divergono sempre di più, ma soprattutto tra le città che attraggono (studenti, lavoratori, stranieri) e quelle che progressivamente perdono parte di questo potenziale, che poi si riverbera sull'impegno (o meno) a investire in quel caposaldo che la casa ancora rappresenta.

L'andamento dei prezzi

A offrire spunti di riflessione è l'ultima rilevazione di Immobiliare.it - che il Sole 24Ore anticipa - sui prezzi medi al mq delle principali città italiane a giugno 2023, rispetto a sei e 12 mesi prima e a marzo 2020 (praticamente l'ultimo dato pre-Covid). Quello che emerge - sul dato medio - è che, non solo nell'ultimo semestre e anno, a tassi d'interesse già cresciuti, mutui in contrazione e inflazione galoppante, i prezzi (a parte Roma e qualche dato stabile) sono tutti saliti. Ma che l'incremento da marzo 2020 (anche qui, tranne i dati negativi di Venezia e Catania) è stato in qualche caso anche a due cifre e comunque sostanzioso.

La parte del leone - per incrementi e prezzo al mq - la fa come sempre Milano (5.252 euro al mq, in crescita a sei e 12 mesi, rispettivamente, del 3,6%, ma da marzo 2020 di oltre il 15 per cento). Bene anche Bologna (3.374 euro al mq, +3,4%, 6,2% e dal 2020 un

salto dell'11,5%) e soprattutto Verona (2.492 euro al mq, +2,7%, 5,5% e dal 2020 +12,5 per cento). Ci sono città che poi si collocano su una fascia mediana, come Torino (1.912 euro al mq, +0,4%, +0,6%, +7,5%) e Bari (1.958 euro al mq, +3%, +4,4% e +6,5 per cento).

Infine, colpiscono i dati di Venezia (3.016 euro al mq, +1,9% negli ultimi sei mesi e +2,8% negli ultimi 12 ma in calo del 6,3% rispetto a marzo 2020) e Catania (1.221 euro al mq, +0,2%, +1,7% e -6,7% rispetto a tre anni fa).

«Da quest'analisi - ha spiegato Antonio Intini, *chief business officer* di Immobiliare.it - possiamo dividere le città esaminate in tre macro-categorie. Le "non impattate dal Covid": sono Milano, Bologna, Verona. Con valori sostenuti già 2-3 anni prima della pandemia, non sono state scalfite dall'emergenza sanitaria. Seguono le "risvegliate". Si tratta di Roma, Torino, Bari, Firenze, Napoli, Genova e Catania. Pur diverse tra loro per caratteristiche e attrattività, avevano subito un deprezzamento pre-pandemia, ma oggi sono in ripresa. Più veloce Roma, più lente Napoli e Catania. A Bari, negli ultimi anni, gli acquisti sono raddoppiati».

Infine, ha concluso Intini, «c'è Venezia, dove il mercato mostra una ripresa solo nell'ultimo anno. Per quanto riguarda i prezzi, il proprietario immobiliare, in Italia, è un "cassettista". Nessuno vuole svalutare il proprio bene e molti sono disposti ad aspettare per vendere. I prezzi quindi non scendono nell'immediato».

Transazioni sopra la media

Non solo i prezzi, in questi anni, sono cresciuti. Anche le compravendite sono, ancora oggi, sopra la media dei secondi semestri degli ultimi dieci anni. Come fanno notare gli analisti di Gabetti: «I dati del secondo trimestre 2023, pubblicati dall'agenzia delle Entrate, mostrano un andamento delle compravendite residenziali in contrazione sullo stesso periodo 2022. Al livello nazionale, nel secondo trimestre 2023, si sono realizzate 184.110 transazioni, -16% rispetto allo stesso periodo del 2022. Le compra-

teresse, principale ragione che ha frenato l'attività di compravendita rispetto al 2022, è compensato da una domanda di immobili ancora elevata».

«Ormai il mercato residenziale non è più uno solo, ma è polarizzato anche all'interno di uno stesso segmento - ha sottolineato Enzo Albanese, *founder* di Idee Urbane, società di property e asset management -. La fascia medio-alta dell'offerta di mercato, nei centri città, poco o per nulla dipendente dai mutui, spesso sostenuta da un'ampia disponibilità di domanda straniera continua a crescere. Rallenta la corsa ma non si ferma. Semmai, si fa più selettiva. E la mancanza di prodotto di alto livello ne sostiene i valori. Diversa è la situazione sul mercato di fascia medio-bassa. Nel primo semestre 2023 i mutui erogati sono calati dal 40 per cento. Le transazioni sono scese del 25 per cento. Il boom delle compravendite post-Covid era determinato non dal lusso, ma da un'accelerazione dal basso. Che con i tassi attuali è venuta meno. Per un cambio di passo bisognerà attendere il 2025». Poi, ha concluso Albanese, «c'è il tema dell'edilizia sociale convenzionata, su cui non si è spinto abbastanza quando costruire costava meno (oggi non si riesce a meno di 2-3mila euro al mq). Non assorbe né le fasce fragili ma nemmeno le famiglie del ceto medio, in crescita, che con redditi tra i 1.500 e i 3mila euro non riescono né ad accedere a un mutuo né a sostenere gli affitti di mercato».

Per gli analisti l'elevata domanda compensa in parte il costo dei mutui, principale freno alle vendite

vendite diminuiscono maggiormente nei comuni capoluogo (-17,2% rispetto ai non capoluoghi (-15,4 per cento). Tuttavia, se si considera l'andamento del secondo trimestre degli ultimi dieci anni, la fotografia cambia. Rispetto alla media delle compravendite dell'ultimo decennio, pari a 149.521 (il numero delle transazioni normalizzate), il secondo trimestre di quest'anno con 184.110 unità passate di mano è in crescita del 23%; e si posiziona al terzo posto, subito dopo i trimestri record del 2021 e 2022, figli della fiammata post lockdown».

Secondo gli analisti di Gabetti, ciò dimostra che l'aumento dei tassi di in-

Il mercato nelle grandi città

Andamento prezzi grandi città. Media euro/mq, giugno 2023

CITTÀ	DELTA PREZZO %		
	MAR-20	12M	6M
MILANO 5.252	15,7	3,6	2,0
FIRENZE 4.105	1,9	3,8	1,7
BOLOGNA 3.374	11,5	6,2	3,4
ROMA 3.338	3,9	-	-
VENEZIA 3.016	-6,3	2,8	1,9
NAPOLI 2.728	-0,9	1,3	1,9
VERONA 2.492	12,5	5,5	2,7
BARI 1.958	6,5	4,4	3,0
TORINO 1.912	7,5	0,6	0,4
GENOVA 1.608	1,1	5,4	2,1
PALERMO 1.347	3,1	3,8	3,8
CATANIA 1.221	-6,7	1,7	0,2

Fonte: Immobiliare.it Insights

© RIPRODUZIONE RISERVATA