

## Urbanistica

# Case, crollano vendite e mutui ma i prezzi restano stabili

di Laura Cavestri

23 Novembre 2023

Rapporto Nomisma: il rallentamento delle transazioni premia l'affitto: canoni in crescita

Frenano le compravendite immobiliari. Da tempo le stime e le previsioni si succedono. Ora i dati lo certificano. Come ha evidenziato, ieri a Milano, Nomisma – nel consueto Rapporto dell'Osservatorio Immobiliare – la flessione tendenziale semestrale (I semestre 2023/primo semestre 2022) sulle compravendite immobiliari si è attestata al -12,5% per un totale di 50mila scambi in meno, mentre i mutui confermano un arretramento di quasi il 30% (-29 per cento). «L'improvvisa carenza di ossigeno al mercato immobiliare italiano è dovuta – ha spiegato Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma – dalla mancata indicizzazione dei redditi all'inflazione (con conseguente perdita del potere d'acquisto) e dall'impennata del costo del denaro e quindi dei mutui». Quale è, dunque, la reazione dei valori immobiliari alle condizioni di contesto? La risposta è stata, ancora una volta, improntata alla rigidità, nei 13 capoluoghi oggetti dell'analisi di Nomisma.

Nel II semestre 2023 la variazione semestrale dei prezzi si è attestata tra l'estremo inferiore delle abitazioni in ottimo stato di Cagliari (-1,3%) e quello superiore rappresentato da Milano (+1,3 per cento). Si va dalle abitazioni in ottimo stato, con un -0,1%, variazione negativa molto modesta al +0,5% (con crescita in frenata) delle abitazioni in buono stato. «Nonostante il clima – ha aggiunto Dondi – resta in divario tra quanto l'acquirente è disposto a spendere e l'*asking price* del venditore».

Le difficoltà riscontrate dalle famiglie a finalizzare l'acquisto di una casa fanno crescere l'interesse per il mercato degli affitti. Nell'ultimo anno – precisa Nomisma – il 7,3% della domanda si è spostata dall'acquisto all'affitto accentuando la pressione su un comparto già saturo. Nel secondo semestre dell'anno il parziale spostamento di interesse verso il mercato degli affitti ha portato ad una vera e propria ascesa dei canoni (+2,1%). Analizzando le singole città, gli incrementi sono compresi tra il 3-4% di Milano, Firenze e Torino, fino al +5% di Bologna.

Non fa eccezione Milano. Nel I semestre 2023 il mercato residenziale ha scontato una rilevante battuta d'arresto, con solo 12.490 compravendite rispetto alle 15.600 del primo semestre 2022 (-20 per cento). Nel II semestre i prezzi delle abitazioni nuove e ristrutturate scontano una battuta d'arresto (-0,6% su base semestrale), a fronte di un incremento annuale del +1,7 per cento. Per i primi sei mesi del 2024, gli operatori prospettano un forte calo del numero di compravendite e del livello dei prezzi medi. Sul versante della locazione le attese sono di stabilità, sia per i contratti che per i canoni. In calo, a Milano, anche le transazioni di uffici (-33% nel I semestre) con soli 430 immobili scambiati, contro i 652 del 2022 e i 671 del 2021.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

