

Residenziale: ripresa dalla seconda metà 2024 se l'inflazione cala

Report Gabetti

Nonostante la frenata, i primi sei mesi 2023 sono stati tra i migliori su 10 anni

MILANO

Il mercato ha frenato. Ma la domanda c'è ed è sana. C'è un ottimismo sostenuto dalla lettura dei numeri dietro la previsione di Marco Speretta, direttore generale Gruppo Gabetti, illustrando il report dell'Ufficio studi sul mercato immobiliare.

Nel I semestre 2023 – si legge nel report – si è registrato un calo delle compravendite del -12%, rispetto allo stesso periodo del 2022, per un totale di 350.855 transazioni (dati Agenzia delle Entrate). In particolare, si sono registrate 166.745 transazioni nel primo trimestre e 184.110 nel secondo trimestre, rispettivamente -8% e -16% a confronto con gli omologhi trimestri del 2022.

«L'andamento delle compravendite conferma le aspettative degli operatori e mette in evidenza il momento attendista delle famiglie per l'acquisto delle abitazioni. Tuttavia – ha sottolineato Marco Speretta, direttore generale del Gruppo Gabetti – il rallentamento dell'inflazione e un possibile calo dei tassi di interesse nei prossimi mesi, suggeriscono che il mercato residenziale potrebbe

mo futuro». Se si considera l'andamento del I semestre negli ultimi 10 anni, rispetto alla media delle compravendite, pari a 277.550, il I semestre 2023 è in crescita del 26% ed è il terzo migliore del periodo, subito dopo i semestri record del 2021 e 2022, figli della fiammata del mercato residenziale post lockdown.

«Questo è indicativo – ha aggiunto Speretta – del fatto che l'aumento dei tassi di interesse è compensato da una domanda di immobili comunque ancora elevata rispetto al pre-pandemia».

In lieve aumento i tempi medi di vendita nelle grandi città (da 4,2 mesi del II semestre 2022 ai 4,3 mesi del I semestre 2023) sono però in calo gli sconti medi tra prezzo richiesto e prezzo di chiusura della trattativa, passati dall'11,2% al 10,5 per cento. Anche questa media vede in realtà una sensibile differenza tra immobili "a prezzo", che vedono mantenersi la percentuale indicata ancora intorno all'11%, e quelli che invece vengono immessi sul mercato a prezzi non attuali, con successivi ribassi. Sempre nel I semestre 2023, sul fronte mutui – calati del 30% così come il ticket medio passato a 138.766 euro rispetto agli oltre 156 mila del 2022 – resce il loan to value, un importo superiore all'81% del valore dell'immobile (principalmente a causa dell'incremento dei tassi). «Alla luce del calo dell'inflazione – ha concluso Speretta – è plausibile pensare che la stretta della Bce sui tassi di interes-

manifestare segnali di ripresa nella seconda metà del 2024. Fermo restando che la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio sarà un driver fondamentale nel prossi-

se si allenterà e già nel 2024 questi potrebbero tornare su livelli più sostenibili per imprese e famiglie».

—**L. Ca**

© RIPRODUZIONE RISERVATA