

---

## Real estate

# Il mercato immobiliare perde appeal e vede scendere le transazioni

---

Vale poco più di 5mila miliardi di euro la ricchezza degli italiani detenuta nel mattone, nell'ultimo report di Banca d'Italia e Istat. La cifra è fortemente incentrata sul settore abitativo. I dati si riferiscono al 2021, anno in cui la ricchezza netta delle famiglie italiane, misurata come somma delle attività reali (abitazioni, terreni) e delle attività finanziarie al netto – epurate dalle passività (prestiti a breve termine, a medio e lungo termine), è stata pari a 10.422 miliardi di euro.

Il mattone dunque ha ancora un peso rilevante. E un valore che oggi, dopo lunghi periodi di cali, si mantiene grazie a un livello di prezzi, in alcune città in salita in maniera consistente, ma che sarebbe a rischio se le compravendite continuassero a scendere come accaduto negli ultimi trimestri 2023.

Troppe sono però le variabili che pesano sul settore e che fanno dire a qualche protagonista del mercato che siamo di fronte a una possibile tempesta perfetta. Nel mercato residenziale l'anno che ci stiamo lasciando alle spalle ha visto contrarsi le compravendite residenziali del 16% nel secondo trimestre e del 10,4% nel terzo (trimestre che però comprende quell'agosto che è lo stop delle transazioni), ben peggio è andata al segmento non residenziale (uffici, logistica, retail, hotel, ma anche industrial e living) dove il calo dei volumi di investimento ha sfiorato il 60% rispetto a un anno prima. L'appeal del settore per i grandi investitori, a parte per alcune nicchie come alberghiero e living, è sceso drasticamente, messo a rischio dai tassi di interesse troppo alti rispetto ai ritorni degli investimenti. Altre asset class si sono mostrate più interessanti e meno rischiose.

Nel residenziale a fine anno si scenderà così sotto le 700mila unità scambiate, ben lontano dalle quasi 800mila di un anno fa, quando le necessità emerse durante i lockdown del Covid hanno spinto molti a cambiare abitazione, a scegliere case più grandi e con spazi verdi e a preferire zone meno centrali.

Qual è il futuro del settore? Difficile fare

Quale futuro per il settore? Dinnchie rare previsioni, ma i prossimi mesi non promettono una ripresa. Tanto più che proprio perché non in grado di sostenere il peso di un mutuo ai tassi vigenti molti hanno scelto di spostarsi sulla locazione, il 7,3% dei potenziali acquirenti come ha certificato Nomisma in un recente report.

— **Paola Dezza**

© RIPRODUZIONE RISERVATA