

Mercato della casa in frenata, compravendite giù del 12%

Immobiliare

Il rapporto Nomisma: prezzi in lieve crescita ma pesa l'effetto tassi

Aumento dei prezzi ancora consistente solo in alcune città come Padova

Paola Dezza

Appannamento, è questa la parola usata da Nomisma 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 i lockdown, siamo entrati in una fase riflessiva, connotata da diverse problematiche di ostacolo all'accesso alla casa.

La perdita di potere d'acquisto delle famiglie e il rialzo dei tassi di interesse «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.

L'inflazione scende troppo lentamente per averne beneficio, e secondo Nomisma questo contribuirà a deprimere ulteriormente il potere di acquisto delle famiglie, che dovranno continuare a ridurre la propensione al risparmio ed attingere alle riserve accumulate durante il periodo di pandemia per poter mantenere i livelli di consumo desiderati e gli stili di vita a cui avevano dovuto rinunciare durante le restrizioni imposte dalla diffusione del Covid-19. «Il quadro è fragile» sottolinea Luca Dondi, ad di Nomisma. Non solo. «L'evoluzione dei salari contenuta comporta una difficoltà di risparmio, ma anche il credito non è più un elemento di compensazione».

«L'inflazione core resta elevata – dice Lucio Poma, chief economist di Nomisma –, la politica monetaria non è riuscita a far scendere la componente

I prezzi nelle 13 principali città

Compravendita nelle zone di prestigio di abitazioni usate abitabili nel libero mercato. Dati in €/mq



Fonte: Nomisma

non transitoria». Ma questo non intacca la fiducia delle famiglie, come indica proprio Poma. «Le imprese sono più guardinghe» ribadisce Luca Dondi.

Ma il quadro è meno fosco di quanto potrebbe apparire. Le manifestazioni di interesse oggi sono coerenti con la fiducia. Dopo un 2022 in cui il mercato ha registrato quasi 800 mila transazioni, nel 2023 le compravendite scenderanno a quota 687 mila (-12,4% sull'anno prima), per poi ridursi a 633 mila nel 2024 e scendere a quota 624 mila nel 2025. La situazione di rallentamento delle compravendite è più evidente a Milano e Bologna, per esempio, dove il mercato aveva corso di più. «Alcuni mercati evidenziano affaticamento – dice Dondi –, se allarghiamo l'analisi ad altri indicatori (tempi di vendita e così via), ci sono mercati che veleggiano ancora in crescita, tra cui per esempio Padova». Ci sarà un inevitabile ma molto contenuto rallentamento della crescita dei valori: +1,6% nel 2023 e poco più dell'1% nel successivo biennio.

La scelta della Bce di applicare una politica monetaria restrittiva per limitare la dinamica inflattiva frena le erogazioni di mutui. Le nuove erogazioni sono scese nel terzo trimestre del 2022 dell'1,5%, per intensificarsi nel quarto trimestre (-12,8%). Il 2023 chiuderà con un calo del 24,6%. «La discesa di domanda di credito sembra essersi arre-

stata – dice Dondi –, restiamo in una fase di rallentamento dell'immobiliare ma con timidi segnali di miglioramento».

Negli ultimi dieci anni, poi, si sono ridotti progressivamente i tempi di vendita, indice del livello di liquidità del mercato, ma la tendenza si è interrotta e i tempi di cessione di un immobile tornano a crescere. Nello specifico, i tempi si sono allungati nei mercati di Bologna, Firenze e Roma.

Diversa la situazione per gli affitti. «Complessivamente le abitazioni locate nel 2022 ammontano a poco meno del 6% dello stock disponibile» dicono da Nomisma. Nello specifico, la componente delle locazioni di medio-lungo periodo fa segnare una flessione, con un calo superiore al 4% per i contratti ordinari e una riduzione dell'1,5% per quelli di tipo agevolato. La componente di breve periodo, al contrario, vede aumentare dello 0,6% gli immobili locati a canone libero.

Considerando i valori locativi, la maggiore pressione della domanda ha determinato nel primo semestre dell'anno una crescita del +1,7%. Le variazioni più importanti riguardano i mercati di Cagliari, Catania, Padova e Torino (+2%), fino ad arrivare al +3,7% rilevato a Bologna. «La tensione abitativa si manifesterà nuovamente pesante a settembre – spiega Luca Dondi –, manca la strategia per fare fronte alla do-

manda degli studenti». Intanto si intensifica un fenomeno preoccupante, ossia l'atteggiamento dei proprietari più attratti a forme di locazione non tradizionale. «C'è una quota enorme di patrimonio che non entra nel circuito della locazione» conclude Dondi. L'aumento più sostenuto dei canoni ha comportato un innalzamento dei rendimenti medi, che in media sono dell'ordine del 5,2% lordo annuo.

Nomisma sottolinea anche come negli ultimi dieci anni i tempi medi per locare un'abitazione si siano dimezzati, passando da 4 a 2 mesi. Il mercato più liquido è quello di Bologna, dove per affittare un'abitazione sono necessari soltanto 1,2 mesi.

Secondo Nomisma, con l'aggiunta della componente degli aspiranti proprietari, che temporaneamente si trovano esclusi dalla possibilità di acquisto di un immobile, il comparto della locazione in futuro si rivelerà in tutta la sua inadeguatezza. La domanda composta da famiglie, lavoratori, studenti e turisti compete, infatti, per un'offerta privata troppo esigua e sempre più orientata a privilegiare soluzioni più remunerative, quali gli affitti brevi. Da quanto emerge dall'Osservatorio, gli investitori istituzionali potrebbero coprire almeno in parte il fabbisogno abitativo in locazione.