

Immobiliare

Il mercato della casa è ripartito  
più compravendite del 2019  
DELL'OLIO e GALLIONE → pagine 12-13

# Il mercato della casa è ripartito più compravendite del 2019

L'opinione

La domanda negli affitti brevi è forte, ma le tariffe scendono, anche a Milano, dove a settembre l'occupazione è tornata all'85% delle disponibilità

MARCO CELANI  
PRESIDENTE AIGAB

LUIGI DELL'OLIO

Tra aprile e giugno gli acquisti sono cresciuti del 26,1% rispetto all'anno pre-Covid. E anche i prezzi sono in risalita, complici l'incertezza sul futuro e i bonus per giovani e ristrutturazioni. Faticano gli affitti, anche se i brevi si risvegliano

Il rischio è che tanto entusiasmo possa portare alla formazione di una bolla, anche se il ritardo accumulato rispetto agli altri Paesi occidentali dal 2009 in avanti non crea preoccupazioni per il breve termine. L'Italia sta vivendo una vera e propria febbre per il mattone, con le compravendite residenziali sopra i livelli pre-crisi, gli investitori internazionali che considerano la Penisola uno dei mercati più interessanti del momento e persino i settori più colpiti dalla crisi pandemica, come i centri commerciali, che stanno rialzando la testa.

Tecnocasa segnala che nel secon-

do trimestre dell'anno gli acquisti di abitazioni sono stati superiori sia allo stesso periodo del 2020 (+73,4%, ma la primavera dello scorso anno era stata caratterizzata dal lockdown), sia all'aprile-giugno del 2019 (+26,1%). Dunque, in uno scenario di incertezza sia dal punto di vista economico e occupazionale, sia sul versante finanziario, le famiglie italiane si rifugiano nel mattone. «L'esperienza del lockdown, con l'ampia diffusione di *smart working* e didattica a distanza, hanno fatto crescere l'attenzione verso l'efficienza energetica, rinnovando l'attenzione per le nuove costruzioni», racconta Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi del gruppo Tecnocasa. «Questa dinamica sta spingendo in alto i prezzi, che comunque restano sensibilmente inferiori al 2007». Dopo lo scoppio della crisi finanziaria del 2008, i prezzi del mattone italiano hanno subito solo una leggera flessione, a differenza di molti altri Paesi, ma da noi il calo è proseguito fino al 2016, mentre altrove si toccavano nuovi record storici. La ripresa è iniziata nell'anno successivo ed è durata fino al 2019, fino allo stop dell'anno pandemico, che si è rivelato una parentesi all'interno del trend di ripresa. Nomisma segnala infatti che nel 2020 le quotazioni sono scese dello 0,7% tra i centri intermedi e del 2% tra quelli grandi, «una performance migliore di ogni previsione, dato il contesto macro nel quale è maturata», sottolinea Luca Dondi, amministratore delegato della società di ricerca. «Inoltre l'immobiliare è stato tra i primi settori dell'economia a ripartire e il 2021 potrebbe chiudersi con 650 mila compravendite, un dato superiore a quanto da noi stimato prima della pandemia».

Confrontando il numero con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, vorrebbe dire più 16% sul 2020 e più 7,8% sul 2019. La pressione della domanda promette di spingere in al-

to i prezzi, dopo che già nel primo semestre l'ufficio studi di Gabetti ha rilevato un più 0,3% sul secondo semestre 2020. Il gruppo immobiliare motiva questa previsione con la ripresa in atto e il vantaggio fiscale costituito dal Superbonus 110%, che funge da stimolo alla domanda di abitazioni usate da riqualificare anche con ricorso al debito. Quanto all'ultimo aspetto, l'orientamento delle banche resta accomodante, grazie a tassi ufficiali ai minimi e alla consapevolezza che i mutui presentano insolvenze ben più rare rispetto alle altre forme di finanziamento. Da Mutuonline segnalano in particolare l'impennata di richieste da parte dei giovani, complice la novità del Decreto Sostegni Bis, che ha rafforzato le garanzie pubbliche sulle richieste avanzate dagli under 36. Dunque siamo di fronte a una congiunzione astrale che poche volte si è vista in passato, con un solo neo, non da poco: i redditi che restano fermi. «Se è vero che le restrizioni agli spostamenti hanno fatto crescere la quota dei risparmi, ci sono anche molti lavoratori con una situazione finanziaria peggiore del pre-pandemia. I due fattori si bilanciano e, in uno scenario che vede una diffusa tendenza a cercare case più grandi per poterci lavorare e maggiormente esposte al verde, si punta sulle periferie più che sui centri cittadini», racconta Dondi.

Più lenta è la ripresa delle locazioni, i cui canoni si vanno stabilizzando dopo che nel 2020 - segnala Tecnocasa - sono scesi dell'1,6% tra i monolocali e del 2,2% tra bilocali e trilo-



Superficie 62 %

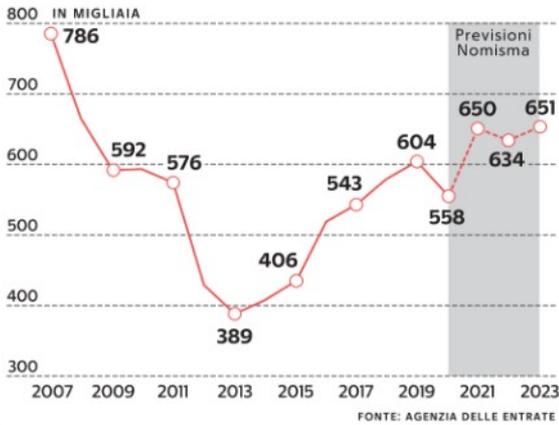
cali. Mentre è più deciso il cambio di passo nel comparto degli affitti brevi. «Settembre si è chiuso con una crescita delle prenotazioni a doppia cifra rispetto allo stesso mese del 2019. Stanno riprendendo quota anche gli spostamenti per lavoro, con durate più lunghe del passato, mentre a livello di destinazioni cresce la diversificazione, a vantaggio delle località rurali», racconta Giacomo Trovato, country manager di Airbnb. Conferma la ripresa Marco Celani, presidente dell'associazione di settore Aigab e amministratore delegato della società Italyanway. «La domanda è forte, ma le tariffe scendono, anche a Milano, dove pure nello scorso mese si è registrata un'occupazione all'85% delle disponibilità. La clientela cerca spazi più grandi per poter lavorare e tra i trend emergenti registriamo l'interesse di grandi investitori internazionali sul residenziale da destinare agli affitti brevi. Su questo fronte l'Italia è tra i mercati considerati più promettenti».

Intanto arrivano segnali di risveglio anche dagli investimenti degli operatori professionali. Il colosso dei servizi immobiliari JLL segnala che i primi nove mesi si sono chiusi con transazioni per 5,4 miliardi di euro, il 2% in più nel confronto annuo, ma grazie alla sola spinta degli operatori internazionali, mentre gli italiani - tranne poche eccezioni - restano alla finestra. «In termini assoluti il settore più importante resta quello degli uffici, che però cala del 14% nel confronto annuo, mentre quello più dinamico è la logistica, complice il boom dell'e-commerce», analizza Elena Zanlorenzi, head of research di JLL Italia. Continuano a soffrire l'hospitality e il retail, complice la dinamica dei consumi, che dovrebbero tornare ai livelli pre-pandemici solo nel 2023. Ma le novità non mancano.

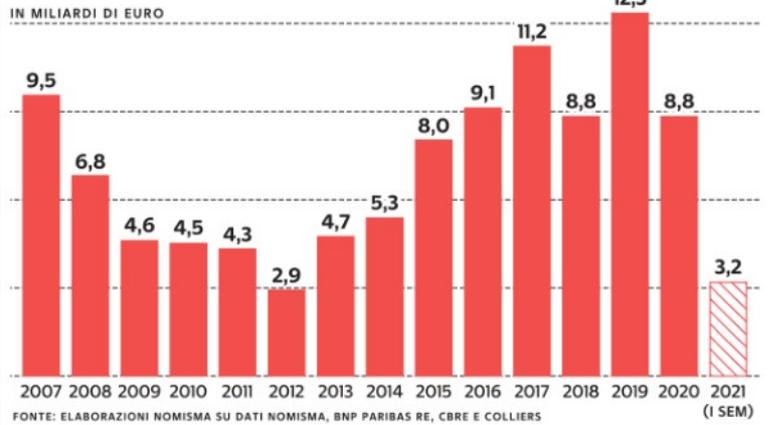
Marco Balducci, ceo di Nhood Services Italy, che ha da poco vinto il bando per il rifacimento di piazzale Loreto a Milano, segnala tra le nuove tendenze dell'attività aziendale «l'introduzione di servizi e format innovativi, come *marketplace* di un singolo centro commerciale, web app per fare ordini multipli su più ristoranti e ghost kitchen (nuovi brand della ristorazione esistenti solo online e che sfruttano cucine di locali già esistenti, ndr). Così, negli orari in cui diminuiscono le presenze nei negozi, le gallerie commerciali punta su un'offerta comprensiva dell'e-commerce e su nuove fasce di consumatori».

**I numeri**

**LE COMPRAVENDITE NEL RESIDENZIALE E LE PREVISIONI**  
I DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E LE STIME DI NOMISMA



**UFFICI IN RITARDO**  
VOLUME DEGLI INVESTIMENTI NEL SETTORE CORPORATE



**-2%**      **0,3%**

**I PREZZI NEL 2020**

L'andamento nei grandi centri, rispetto al -0,7% in quelli intermed (fonte Nomisma)

**I PREZZI A GIUGNO**

Secondo le rilevazioni di Tecnocasa relative al primo semestre 2021