

Quando conviene cambiare la prima casa

Tassi bassi e incentivi spingono l'acquisto. A frenare la ripresa è la scarsità di nuove costruzioni residenziali

Pagina a cura di
Paola Dezza

■ Cambiare casa per comperarne una più grande oppure scegliere di trasferirsi in una zona diversa a parità di immobile. O ancora cambiare abitazione perché i figli sono andati via o perché ci si separa. Sono molte le motivazioni che spingono a cambiare la prima casa, dettate in genere da esigenze soggettive più che da motivazioni di mercato. Ma anche i bassi tassi di interesse, ai minimi storici da mesi, e i prezzi del metro quadro che negli anni, dal 2008 a oggi, hanno subito pesanti cali mettono sul piatto opportunità interessanti.

In alcuni contesti i valori registrano un lievissimo segno positivo, ma nel panorama generale scontano ancora un calo del 27-30% dal 2008 a oggi.

«I segnali che confermano la ripresa del ciclo immobiliare ci sono ormai da tempo e prevediamo una crescita lenta ma costante delle compravendite e dei prezzi anche per il futuro - dice Roberto Busso, ad di Gabetti -. Il settore residenziale continua a essere trainato dall'acquisto prima casa, sia quello riguardante la prima abitazione che la compravendita per sostituzione. Il mercato è in fermento per-

ché in molti cercano la prima casa o desiderano una sistemazione abitativa migliore rispetto a quella attuale, quindi c'è una continua richiesta di case, che si può soddisfare con i nuovi cantieri ma soprattutto con la riqualificazione di edifici esistenti».

A rallentare la ripresa in corso è anche la carenza di offerta di nuove costruzioni. Dal 2000 l'offerta di nuove abitazioni è passata da una media annua di 230mila unità alle attuali 50mila, dicono sempre da Gabetti. Busso sottolinea anche l'importanza della riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente. «Grazie alle agevolazioni di Ecobonus e Sismabonus, unite alla possibilità di cessione del credito, la ristrutturazione dà ottime opportunità a chi acquista - dice Busso -. A ciò si aggiungano i mutui a tassi record che costituiscono una spinta all'acquisto mai vista prima».

Nomisma sottolinea che il mercato registra una ripresa più vigorosa nei contesti in cui una crescita economica più marcata si coniuga con la redditività più elevata scaturita dall'ormai consolidata tendenza espansiva dei canoni di locazione. «A differenza di quanto accaduto nei cicli precedenti, quando i mercati più dinamici trainavano la crescita di quelli meno performanti, nella congiuntura attuale la spinta espansiva risulta fortemente condizionata dalla vitalità economica del contesto» dicono da Nomisma.

L'appeal delle città è rappresentato dalla quota di domanda di abitazioni che arriva al mercato cen-

trale del capoluogo da residenti in altri comuni della stessa provincia. «Il dato, disponibile solo per un sottoinsieme di città, mostra la grande variabilità esistente tra i mercati, per cui si passa da una componente di domanda extraurbana del 33% di Milano, al 14% di Palermo» recita il report Nomisma.

Queste differenze, che assieme ad altre concorrono a delineare un quadro eterogeneo trainato da alcuni mercati che mettono a segno migliori performance, rappresentano un elemento da mettere sotto la lente: se non si dovesse allargare la base della crescita si potrebbe assistere a una ulteriore polarizzazione del quadro complessivo già nella prima metà del 2020.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MILANO PRIMA META DI INVESTIMENTO

33%

LA DOMANDA EXTRAURBANA

È la percentuale di domanda di abitazioni che arriva a Milano dai mercati extraurbani, una componente elevata rispetto a molte altre città italiane che mostra come il capoluogo lombardo sia nei desideri di molti acquirenti. La ricerca di una casa per andare a vivere in città oppure di un monolocale o un bilocale da mettere a reddito diventa parte importante della domanda complessiva di case, che arriva da chi già vive in città e vuole cambiare abitazione.



La fotografia delle compravendite

TREND DEL MERCATO

Transazioni e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area

AREA	NTN II 2019	NTN III 2019	VAR % NTN II 19/II 18	VAR % NTN III 19/III 18
Capoluoghi	17.671	14.916	3,6%	10,1%
Non capoluoghi	37.863	31.698	3,9%	5,4%
Nord -Ovest	55.534	46.614	3,8%	6,9%
Capoluoghi	10.137	8.725	3,2%	5,4%
Non capoluoghi	21.603	19.365	4,2%	5,9%
Nord -Est	31.741	28.090	3,9%	5,7%
Capoluoghi	15.196	12.977	2,2%	3,1%
Non capoluoghi	17.591	15.024	6,3%	3,1%
Centro	32.788	28.001	4,4%	3,1%
Capoluoghi	6.899	5.718	-0,2%	3,1%
Non capoluoghi	19.229	16.783	4,2%	4,3%
Sud	26.128	22.501	3,0%	4,0%
Capoluoghi	4.602	4.066	-0,7%	5,0%
Non capoluoghi	8.827	7.827	7,4%	0,8%
Isole	13.429	11.893	4,5%	2,2%
Capoluoghi	54.506	46.402	2,3%	5,9%
Non capoluoghi	105.113	90.697	4,7%	4,5%
Italia	159.619	137.099	3,9%	5,0%

LA VARIAZIONE DEI PREZZI

NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città

GRANDI CITTÀ	NTN II 2019	NTN III 2019	VAR % NTN II 19/II 18	VAR % NTN III 19/III 18
Roma	8.769	7.481	2,70%	4,60%
Milano	7.080	5.873	6,10%	11,40%
Torino	3.698	3.013	-1,10%	4,60%
Napoli	2.069	1.586	-3,20%	2,30%
Genova	1.857	1.742	-3,70%	11,90%
Palermo	1.477	1.310	-0,20%	4,50%
Bologna	1.750	1.440	11,90%	1,70%
Firenze	1.329	1.167	-9,10%	-5,30%
Totale	28.029	23.613	1,80%	5,80%

NTN = Numero di transazioni normalizzate

Fonte: Agenzia delle entrate - Omi