

MERCATO IMMOBILIARE

AFFITTO O VENDITA COSA CONVIENE?

**Dopo la paura Covid-19
il mercato residenziale
tenta di ripartire: a Milano
tengono i prezzi, a Roma
si compra in centro storico**

Affittarsi o vendesi: cosa conviene fare dopo il Covid

Il residenziale registra domande in aumento che però non diventano contratti per paura di virus e crisi economica

Paola Dezza

■ Dopo mesi con le serrande abbassate le agenzie immobiliari si sono lasciate alle spalle il lockdown imposto dal governo per battere il Coronavirus e sono tornate a trattare immobili. La prima fase di entusiasmo ha lasciato il posto alla cautela e al rallentamento, come ogni anno, dei mesi estivi.

Sarà settembre il momento di riavvio di un mercato che ha subito i pesanti effetti della quarantena imposta? Molti lo sperano, altrettanti ne dubitano. La precaria situazione economica, la scarsa fiducia in un rapido recupero e la cautela imposta dai timori di un rimbalzo della disoccupazione mettono un freno agli entusiasmi. Ma per chi ha necessità di cambiare casa o di comprare per andare a vivere da solo o perché si sposa ogni momento può essere quello buono. Anche se in Italia la fetta più importante del mercato delle compravendi-

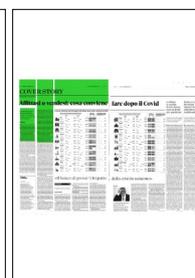
te residenziali è data dalla sostituzione per una casa più grande, a volte più piccola se ci si separa.

Secondo Tecnocasa le compravendite cresceranno nella seconda parte dell'anno chiudendo comunque con almeno 100mila transazioni in meno rispetto al 2019. In linea con quanto previsto da Nomisma nell'ultimo report pubblicato (si veda scheda in basso). «Il 2021 sarà forse l'anno più critico, soprattutto nella prima parte, perché saranno più chiari gli effetti della pandemia sulla situazione economica italiana e sui livelli di occupazione - dice Fabiana Megliola, ufficio studi Tecnocasa -. Tutto questo sperando che in autunno non ci sia un ritorno importante della pandemia con altri lockdown». Sul territorio le agenzie del gruppo ritengono che per i prossimi mesi i prezzi resteranno stabili sia nelle grandi metropoli sia nelle realtà più piccole. Male previsioni per la fine dell'anno e per la prima parte del 2021, sembrano orientate sempre più verso un ribasso dei valori o stabilità in città con fondamentali più solidi. Il 2020 potrebbe chiudersi con una diminuzione dei prezzi compresa tra -3 e 0%. Il nuovo trend della domanda, orientata sempre più verso

immobili dotati di spazi esterni o con metrature più ampie, potrebbe determinare un incremento dei valori per gli appartamenti con terrazzo o giardino che, soprattutto, nelle grandi città sono più difficili da reperire.

Secondo l'elaborazione di Nomisma per Il Sole 24 Ore i prezzi nel 2020 tengono a Milano, nel centro di Roma (non nel semicentro) e a Bologna.

Stanno alla finestra, invece, coloro che vorrebbero investire per mettere a reddito. L'incertezza sul ritorno dei turisti, degli studenti e sul prolungamento dello smart working sta creando prudenza in chi vuole comprare per poi affittare. Una volta sciolti questi nodi la domanda per investimento dovrebbe ripartire. Restano stabili comunque i rendimenti, sempre secondo Nomisma, che in centro a Milano si



aggirano intorno al 4,5% lordo, a Roma sul 5,6% e a Firenze sul 5 per cento.

Secondo Idealista c'è tanta domanda accumulata durante i mesi di quarantena, ma poche transazioni dovute alla rigidità dei prezzi, oltre alla prudenza delle famiglie per la situazione di instabilità economica che si è determinata. Da settembre si vedranno operazioni in aumento, soprattutto quelle che non richiedono un finanziamento. «Per una vera e propria ripresa dovremo attendere il prossimo anno con il rimbalzo del Pil che sosterrà la domanda interna e segnerà una ripresa delle richieste dei mutui, tanto

da riportare domanda e transazioni a pieno regime» dicono.

«Le compravendite da settembre saliranno se non ci sarà una nuova ondata di contagi da Covid-19 - dice Marco Speretta, direttore generale Gruppo Gabetti -. Per quanto riguarda i prezzi, prevediamo stabilità o lieve calo a seconda delle città. Non prevediamo comunque cali significativi, come successo con la crisi finanziaria». Secondo Speretta l'impatto del lockdown sulle nuove esigenze abitative sarà duraturo per i prossimi anni, non solo al Nord. Quindi anche nella

ricerca di abitazioni più ampie, con spazio da adibire allo smart working e sfoghi esterni come giardini e terrazzi. Sicuramente queste tendenze abitative, già diffuse tra chi abita in campagna e fuori città, costituiscono un nuovo trend per chi abita invece nelle grandi metropoli.

A ripartire subito dopo il lockdown è stato, secondo Engel & Völkers, il mercato di fascia medio-alta. Nel prossimo biennio, nelle aree di pregio in cui la domanda non sarà supportata dall'offerta potrebbe registrarsi un sensibile aumento dei prezzi.

RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato residenziale nelle 20 maggiori città italiane: prezzi, trend e rendimenti da affitto

	PREZZI ABITAZIONI NUOVE O RISTRUTTURATE				VARIAZ. % 2020/2019		RENDIMENTI LORDI ABITAZIONI USATE Dato 2020 in %
	2019		2020		MIN	MAX	
	MIN	MAX	MIN	MAX			
Bari							
CENTRO	2.330	3.064	2.249	3.025	-3,5%	-1,3%	5,0
PERIFERIA	1.759	2.367	1.739	2.388	-1,1%	+0,9%	5,1
Bergamo							
CENTRO	2.569	3.550	2.613	3.608	+1,7%	+1,6%	4,8
PERIFERIA	1.531	2.013	1.551	2.047	+1,3%	+1,7%	5,7
Brescia							
CENTRO	2.382	3.605	2.400	3.659	+0,7%	+1,5%	5,0
PERIFERIA	1.611	2.222	1.591	2.195	-1,3%	-1,2%	5,9
Bologna							
CENTRO	2.936	3.740	2.960	3.768	+0,8%	+0,8%	4,5
PERIFERIA	2.327	2.890	2.349	2.931	+0,9%	+1,4%	4,6
Cagliari							
CENTRO	1.921	2.328	1.910	2.356	-0,6%	+1,2%	5,6
PERIFERIA	1.652	1.967	1.639	1.993	-0,8%	+1,3%	5,7
Catania							
CENTRO	1.725	2.340	1.717	2.289	-0,4%	-2,2%	4,9
PERIFERIA	1.317	1.707	1.286	1.707	-2,4%	0,0%	5,6
Firenze							
CENTRO	3.127	4.256	3.135	4.217	+0,3%	-0,9%	5,0
PERIFERIA	2.578	3.362	2.522	3.419	-2,2%	+1,7%	4,8
Genova							
CENTRO	2.114	3.014	2.056	2.957	-2,7%	-1,9%	5,0
PERIFERIA	1.585	2.189	1.527	2.114	-3,7%	-3,4%	5,7
Milano							
CENTRO	5.211	7.081	5.357	7.240	+2,8%	+2,3%	4,5
PERIFERIA	3.265	4.524	3.258	4.628	-0,2%	+2,3%	4,9
Modena							
CENTRO	2.434	3.634	2.397	3.639	-1,5%	+0,1%	4,7
PERIFERIA	1.765	2.326	1.775	2.343	+0,6%	+0,7%	4,9

PREZZI ABITAZIONI NUOVE O RISTRUTTURATE					VARIAZ. %		RENDIMENTI LORDI	
Valori medi (escluse le punte di mercato). Dati in €/mq					2020/2019		ABITAZIONI USATE	
	2019		2020		MIN	MAX	Dato 2020 in %	
	MIN	MAX	MIN	MAX				
 Napoli	CENTRO	2.819	4.129	2.788	4.083	-1,1%	-1,1%	4,8
	PERIFERIA	1.876	2.692	1.862	2.604	-0,7%	-3,3%	4,9
 Padova	CENTRO	2.745	3.484	2.761	3.440	+0,6%	-1,3%	5,0
	PERIFERIA	1.847	2.175	1.857	2.168	+0,5%	-0,3%	5,8
 Palermo	CENTRO	1.798	2.168	1.775	2.165	-1,3%	-0,1%	5,4
	PERIFERIA	1.363	1.725	1.372	1.727	+0,7%	+0,1%	5,6
 Parma	CENTRO	2.772	4.285	2.779	4.286	+0,3%	0,0%	4,8
	PERIFERIA	1.795	2.453	1.808	2.471	+0,7%	+0,7%	5,6
 Roma	CENTRO	4.169	6.255	4.015	6.251	-3,7%	-0,1%	5,6
	PERIFERIA	2.821	4.260	2.682	4.051	-4,9%	-4,9%	5,8
 Salerno	CENTRO	3.417	4.569	3.365	4.589	-1,5%	+0,4%	3,7
	PERIFERIA	1.926	2.592	1.914	2.615	-0,6%	+0,9%	4,4
 Torino	CENTRO	2.355	3.340	2.304	3.228	-2,2%	-3,3%	5,2
	PERIFERIA	1.807	2.371	1.783	2.323	-1,3%	-2,0%	5,2
 Trieste	CENTRO	1.789	2.548	1.825	2.579	+2,0%	+1,2%	6,1
	PERIFERIA	1.414	1.835	1.436	1.873	+1,6%	+2,1%	6,0
 Venezia centro	CENTRO	4.268	6.216	4.314	6.189	+1,1%	-0,4%	4,5
	PERIFERIA	3.472	4.486	3.420	4.621	-1,5%	+3,0%	4,2
 Verona	CENTRO	3.060	4.815	3.085	4.881	+0,8%	+1,4%	4,6
	PERIFERIA	1.489	2.079	1.501	2.126	+0,9%	+2,2%	6,4

FONTE: Nomisma

**L'ANALISI
DI NOMISMA****494 mila****VENDITE ATTESE DI CASE**

Secondo Nomisma il 2020 dovrebbe terminare con un calo delle transazioni di circa il 18%, passando quindi da 603mila a 494mila compravendite. Il consuntivo potrà oscillare tra 471mila (-22%) e 518mila transazioni (-14,1%), a seconda che si verifichino scenari a tinte più fosche, che non sono al momento da escludere del tutto.

In termini di prezzi delle case, le dinamiche in atto portano Nomisma a prevedere una contrazione dei valori con una media annua per il 2020 del -2,6% nel segmento abitativo. A contenere i cali saranno Firenze (-2%), Padova (-2%), Bologna (-2,2%) e Venezia (-2,3%).