

-15
per centoil calo delle compravendite
nel primo trimestre 2020
(Agenzia delle Entrate)**Casa**
Spariti
dal mercato
2 milioni
di acquirenti

Paola Dezza — a pag. 2

Case, prezzi in calo del 2,6% Spariti 2 milioni di acquirenti

Report Nomisma. Arranca il mercato residenziale in 13 città con un gap di 2 punti di Pil. A Catania, Roma e Bari i ribassi dei prezzi più elevati. Milano assestata sullo 0,6%

Il report di Nomisma prevede un rimbalzo positivo nel 2021-22 ma non tale da recuperare i livelli pre Covid

Paola Dezza

Un quadro a tinte scure che non promette schiarite prima della fine dell'anno. Nomisma dipinge così la situazione del mercato immobiliare residenziale in Italia nel report pubblicato ieri e relativo ai trend che interessano le 13 città più importanti. Un quadro caratterizzato dal calo delle compravendite - peraltro già certificato in un -15,5% dall'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate per quanto riguarda il primo trimestre del 2020 - e in una riduzione dei prezzi, che fino a inizio anno erano invece stati più o meno improntati alla stabilità.

Nel 2020 saranno ben due milioni in meno le famiglie che non potranno tradurre in acquisto il proprio fabbisogno abitativo. Tra le famiglie che riescono a risparmiare, anche per via di un risparmio forzato nei mesi del lockdown indetto per arginare la pandemia da coronavirus, prevale un atteggiamento improntato alla prudenza. Una quota decisamente rilevante in termini di numerosità, in crescita rispetto al 2018 (10,3 milioni di famiglie pari al

39,9%), non riesce ad esprimere una domanda di proprietà perché non possiede le risorse economiche per acquistare casa oppure non può accedere a un mutuo, pur avendo manifestato un bisogno abitativo. Nel conteggio sono comprese anche le famiglie che reputano troppo elevata la tassazione sugli immobili. Come a dire non compro per non pagare tasse così elevate.

Le previsioni per le 13 grandi città italiane in era Covid-19 passano da tre scenari, così come era stato qualche mese nell'Osservatorio per le città minori. La differenza è che ormai è dato per certo lo scenario "base" e non quello "soft". Scenario che presuppone un rimbalzo positivo dell'economia nel 2021 e nel 2022, ma di entità tale da non essere sufficiente a recuperare i livelli pre-Covid, mantenendo un gap di circa 2 punti percentuali di Pil al termine del periodo di proiezione.

Nomisma sottolinea che il secondo trimestre dell'anno è stato anche peggiore del primo, mentre la seconda metà del 2020 sarà caratterizzata da una contrazione di intensità più contenuta. Pertanto l'anno dovrebbe terminare con un calo complessivo delle transazioni di circa il 18%, passando quindi da 603 mila a 494 mila compravendite. Il consuntivo può oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila 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 i ribassi più elevati - nello scenario soft - dovrebbero interessare Catania (-4,3%), Roma (-4%), Bari (-3,9%) e

Genova (-3,5%). Milano, invece, dovrebbe nel 2020 contenere il calo dei prezzi allo 0,6%, calo che nel 2021 scende allo 0,4% e nel 2020 diventa un aumento dello 0,8 per cento. A contenere i cali nel 2020, sempre secondo lo scenario "base" saranno Firenze (-2%), Padova (-2%), Bologna (-2,2%) e Venezia (-2,3%).

Le dinamiche in atto portano Nomisma a prevedere una contrazione dei valori con una media annua per il 2020 (secondo lo scenario "base") del -2,6% nel segmento abitativo, e del -3,1% e -3,2% rispettivamente nei settori direzionale e commerciale. Lo scenario più favorevole ("soft") presenta per le abitazioni una contrazione per il 2020 di 2 punti percentuali, a fronte di una flessione di 4 punti percentuali nello scenario "hard". Se il calo delle transazioni è un fenomeno pronosticato sin dalle prime battute della quarantena, a sorprendere è l'immediatezza con cui i valori si sono allineati al nuovo contesto. Le quotazioni non hanno mostrato la rigidità espressa in passato.

«Lo scenario "hard" si potrebbe verificare solo con un peggioramento della situazione economica più accentuato - dice Luca Dondi, am-



ministratore delegato di Nomisma -. E quindi ci potrebbero essere 25-30mila transazioni in meno. Risultato di un effetto domino da impatto sull'occupazione più marcato di quanto registrato sinora». Il calo dei prezzi in alcuni mercati come Roma è il risultato del venire meno della domanda di investimento. «Milano regge, ma bisogna tenere conto che il confronto da fare è tra la perdita prevista e la crescita dei prezzi del 3-4% che era attesa pre-Covid, differenziale significativo anche in questo caso» dice ancora Dondi, anche se aggiunge che la città avrà capacità di rilancio. Altre città interessanti sono, fuori dai mercati principali, Verona e Trieste.

Dopo la fiammata di interesse iniziale tra maggio e giugno, dovuta alla riapertura delle agenzie immobiliare dopo il lockdown, c'è stata dunque una battuta d'arresto. L'ottimismo per la ripresa delle attività di agenzia si è ben presto fermato. Complice anche l'estate, che da sempre è stata un periodo meno vivace sotto il profilo della ricerca della casa.

A oggi, secondo Dondi, è ancora poca la consapevolezza dell'impatto sulle famiglie di quello che può succedere.

E dopo il 2020 che futuro attende il residenziale? Per il 2021 il team di Nomisma prevede una sostanziale stabilità delle transazioni residenziali. Nel 2021 ci sarà la risalita a 537mila compravendite. Dal confronto della dinamica dei mutui con quella delle transazioni si evince che nel 2021 sarà la componente di domanda con autonomia reddituale e patrimoniale a trainare il mercato. Il credito non sarà di sostegno.

Nel 2022 la crescita dovrebbe proseguire, ma non sarà tale da recuperare quanto perso nel biennio 2020-2021: anche nell'ipotesi più favorevole si rimarrà al di sotto di quota 600 mila transazioni, mentre nello scenario "base" è previsto un livello di scambi nell'ordine delle 521 mila unità.

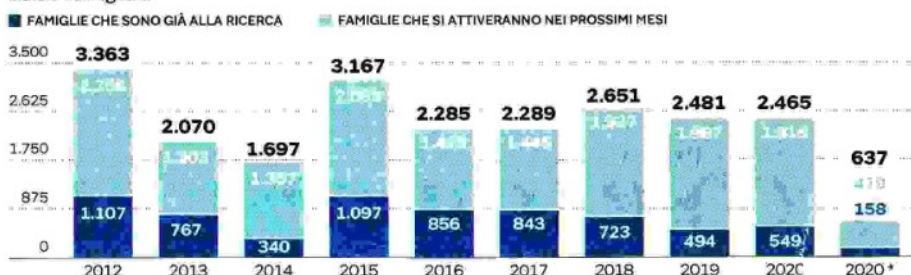
L'impatto della pandemia è stato non solo molto intenso e profondo, ma è avvenuto anche in modo improvviso e istantaneo. «La possibilità di nuovi focolai e di ulteriori ondate virali potrebbe modificare radicalmente le dinamiche e avere conseguenze molto pesanti sul sistema economico italiano» recita il report Nomisma.

RIPRODUZIONE RISERVATA

Difficoltà delle famiglie dietro la crisi

INTENZIONI DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI SUCCESSIVI 12 MESI

Valori in migliaia



Note: * famiglie con reale capacità di acquisto - Fonte: indagine Nomisma sulle famiglie, anni vari

13 GRANDI CITTÀ - ABITAZIONI - PREVISIONI DEI PREZZI MEDI A VALORI CORRENTI

Variazioni % annuali calcolate sulla media dei valori rilevati nel primo e nel secondo semestre

Città	2020	Città	2020
Bari	-3,9	Napoli	-3,5
Bologna	-2,2	Padova	-2,0
Cagliari	-2,7	Palermo	-2,6
Catania	-4,3	Roma	-4,0
Firenze	-2,0	Torino	-3,0
Genova	-3,5	Venezia	-2,3
Milano	-0,6	MEDIA	-2,6



Compravendite in caduta. Il mercato immobiliare ha risentito fortemente della crisi in particolare nel numero delle compravendite: l'anno dovrebbe terminare con un calo complessivo delle transazioni di circa il 18%, passando da 603mila a 494mila compravendite

-2,6%

IL CALO MEDIO DEI PREZZI

Nomisma prevede una contrazione dei prezzi in media del -2,6% nel 2020 nel segmento abitativo

-15,5

COMPRAVENDITE IN PERCENTUALE

L'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate evidenzia in un 15,5% il calo delle compravendite nel primo trimestre 2020