

COPERTINA

**INCHIESTA** La pandemia ha portato a un forte rialzo dei prezzi delle case in mezzo mondo, dall'America all'Europa. Tra le eccezioni c'è però l'Italia, dove le quotazioni sono rimaste al palo. Il rally è solo rimandato o il mercato resterà fermo a lungo?

# Il rebus del mattone

di **Teresa Campo**

**S**embra la storia di un amore poco corrisposto quello degli italiani nei confronti della casa: il 72% ne possiede almeno una, quota tra le più alte al mondo (rispetto al 50% e anche meno della media Ue), mentre altri 3 milioni si dichiarano pronti all'acquisto nei prossimi tre anni. Un amore che nemmeno il Covid è riuscito più di un tanto a bloccare: dopo lo stop causa lockdown le compravendite hanno ripreso in fretta il loro corso, recuperando quasi del tutto il terreno perduto. Eppure i prezzi restano al palo, inchiodati sugli stessi livelli ormai da tempo, con variazioni annue che partono con uno zero-virgola. Poco male a prima vista, considerando il periodo da cui veniamo tra pandemia, attività chiuse, crollo dell'economia, perdita di posti di lavoro. Peccato che lo stesso sia avvenuto anche negli altri Paesi, dove però il mercato ha già ripreso a correre, con performance a doppia cifra nell'ultimo anno (+23,6% negli Usa, +12% in Germania e Olanda, +6% in Francia), al punto che in molti mercati si paventa già il rischio di bolla immobiliare, come in Svezia, dove a seguito del +20% delle quotazioni di mercato si è addirittura aperta una crisi di governo. L'Italia invece resta nelle retrovie non arrivando nemmeno al +1%, seguita solo dalla Spagna, l'unica con variazioni negative.

**La domanda** è quindi d'obbligo: come si spiega un simile divario? Ma soprattutto: recupereremo? Ed è quindi il caso di affrettarsi a comprare oppure no? A dispetto dei numeri, tra gli operatori e gli analisti del settore si respira un discreto ottimismo, basato su alcune considerazioni: la tenuta superiore alle aspettative del mercato durante la pandemia e la sua pronta ripartenza subito dopo. E poi l'enorme liquidità in circolazione, messa a disposizio-

ne dal Qe delle banche centrali, più i quasi 2 mila miliardi di liquidità fermi sui conti correnti. Per non parlare dei tassi di interesse sempre ai minimi che favoriscono il mercato immobiliare in due modi: mutui casa a costi stracciati, i più bassi mai visti, e scarso appeal dei rendimenti obbligazionari, che spinge il risparmio verso lidi più generosi, come per l'appunto il mattone. Insomma, la benzina per alimentare il mercato non manca e la ripresa vista in questi mesi potrebbe dunque non essere che un inizio.

**Ma perché allora** il mercato non accelera? Le ragioni del ritardo del mattone tricolore vengono da lontano (dalla crisi del 2012) e sono strutturali e peculiari. E anche numerose. Si parte dal ciclo positivo precedente molto lungo (oltre un decennio dal 1997 al 2008) e con prezzi arrivati alle stelle, difficili da recuperare in termini reali. E poi calo successivo lento invece della brusca caduta registrata altrove (anche -50/70% in un solo anno) che ha spianato la strada a una altrettanto veloce ripartenza. E ancora: scarsa natalità (l'Italia è tra i Paesi con pochi nascite al mondo), mobilità della popolazione modesta, disoccupazione elevata e crescita economica (e degli stipendi) al rallentatore, lontana da quella delle altre economie occidentali, anche se con il governo Draghi è sicuramente aumentato il clima di fiducia. Ma se è vero che tutto questo è causa del gap, il quale quindi non è destinato a chiudersi in tempi brevi, è altrettanto vero che non pregiudica una più robusta ripresa del mercato nei prossimi anni. Motivazioni e segnali ci sono già tutti, anche se un report di Nomisma (uno dei pochi in controtendenza) avverte che il clima di ottimismo che si respira in questi giorni rischia di indurre gli italiani a scelte azardate che potrebbero aprire la strada a una nuova ondata di crediti tossici.

Tornando ai segnali positivi, «nelle nostre agenzie sono tutti indaffarati tra visite e stesure dei contratti», conferma Marco Speretta, direttore generale di Gabetti. «Alcune città sono più veloci di altre, come Bologna e Firenze, altre fanno storia a sé come Milano, altre ancora come Roma appaiono pronte a ripartire grazie anche al riapparire di investitori internazionali». La domanda del resto è sostenuta da una doppia spinta: gli acquisti inevasi nei mesi del lockdown e che ora vanno a sommarsi a quelli ordinari, e quelli derivanti dalle nuove esigenze nate soprattutto con lo smartworking e che spingono alla ricerca di case più consone. Non a caso ad andare a ruba sono soprattutto le nuove costruzioni, più in linea con i nuovi dettami sostenibili.

**Il mercato che** verrà sarà infatti super-selettivo; guidato dagli immobili nuovi o ben ristrutturati grazie anche ai vari bonus e Superbonus fiscali che rendono conveniente investire anche su abitazioni da rivedere profondamente. «Del resto l'offerta di nuove costruzioni è troppo limitata», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «In media servono 70-80 mila nuove abitazioni l'anno per soddisfare le richieste, ma a causa dello stop forzato dovuto al lockdown del 2020 quest'anno all'appello ne mancano quasi 40 mila». Il discorso vale soprattutto per Milano, forse la città più sacrificata nel periodo di confinamento, «ma anche a Roma le abitazioni non risultano in linea con le esigenze della domanda moderna, anche se per motivazioni opposte», prosegue Breglia. «Nei quartieri più belli per esempio gli appartamenti sono troppo grandi, anche 400-500 metri, e quindi a frazionamenti e modifiche». Quello che non cambia è

la preferenza degli acquirenti per le grandi città, sempre calamita per lavoratori, studenti, manager in trasferta. In questo quadro Milano corre (forse troppo, dandole anche qualche preoccupazione), altre si stanno già muovendo (Firenze, Bologna, Torino, Verona), mentre Roma appare pronta a ripartire, anche se in realtà vivaci appaiono soprattutto la cosiddetta Roma Nord (i quartieri della borghesia) e parte del centro. Un mercato dunque solo per compratori ricchi? «In realtà no. Per alcune città, Milano e Torino in primis, si comincia però a ragionare in termini di città allargata», sottolinea Emanuele Barbera, presidente di Sarpi Immobiliare. «Chi non riesce a ottenere quello che cerca a prezzi accessibili in città è disposto a spostarsi verso zone più periferiche o verso centri limitrofi. A patto che siano super-collegati e vivibili, lontanissimi dunque dai quartieri dormitorio di una volta. Qualche esempio: stiamo realizzando 110 appartamenti a Busto Arsizio e altrettanti a San Donato in linea con la nuova domanda che guarda a risparmio energetico, spazi verdi, terrazzi o giardino privato, più spazi condominiali per coworking, ricarica auto e moto elettriche, ricezione ordini dell'e-commerce e perfino servizi di car sharing condominiale, ovvero tre auto a disposizione dei condomini previa prenotazione via app. Anche il comune di Busto ha poi fatto la sua parte rinnovando l'area limitrofa, dove sorgeranno biblioteca e altri servizi».

Iniziativa analoghe sono in progetto a Sesto San Giovanni (un migliaio di appartamenti) e anche vicino Torino.

**Gli spazi di crescita** del mercato residenziale quindi non mancano. Non a caso anche gli investitori istituzionali hanno iniziato a prenderlo in



considerazione destinando al settore il 30% degli investimenti contro il precedente 5%. C'è più fiducia e i prezzi sono ancora accattivanti. Fa eccezione Milano, il mercato più liquido d'Italia, attrazione di investitori istituzionali come dei privati, dove i prezzi sono già un po' tirati, «con il rischio di bloccare il mercato, specie se chi vuole comprare nelle zone migliori deve nel frattempo vendere in altre meno buone», conclude Barbera. «È una catena».

Al momento comunque le prospettive a livello nazionale parlano di prezzi stabili, uniti a rialzi del 5-7% nelle zone e nelle città più interessanti. «Non è dunque il momento di puntare su ulteriori ribassi, pena il rischio di rimanere fuori dal mercato», concordano Breglia e Speretta. (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su [www.milanofinanza.it/casa](http://www.milanofinanza.it/casa)

### LE QUOTAZIONI DELLE CASE NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Prezzi in euro al metro quadro

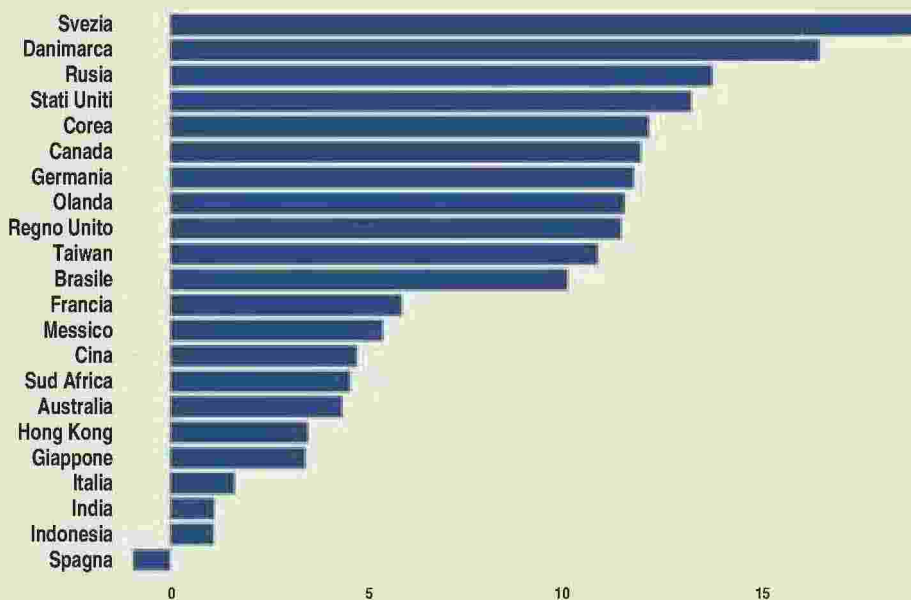
	Centro	Semicentro	Periferia	Abitazioni nuove
* TORINO	4.800	3.600	2.300	4.400
* MILANO	9.200	4.500	3.100	5.800
* GENOVA	4.500	3.500	2.100	4.300
* BOLOGNA	5.700	4.100	2.900	4.600
* FIRENZE	6.400	4.300	3.000	5.100
* ROMA	9.000	4.300	2.900	5.700
* NAPOLI	5.800	3.000	2.200	4.100
* PALERMO	2.600	1.900	1.300	2.900

Fonte: Centro Studi AbitareCo

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

### DOVE LA CASA HA CORSO DI PIÙ DURANTE LA PANDEMIA

Variazione dei prezzi nell'ultimo anno



Fonte: Oxford Economics, Haver Analytics

GRAFICA MF-MILANO FINANZA