

Il mercato

Casa, il freno del caro energia solo l'extralusso non conosce crisi

Nonostante i progressi fatti, il mercato immobiliare fa ancora fatica. L'uscita dalla lunghissima crisi che ha caratterizzato il mattone in Italia non è facile e tanto meno veloce, per il semplice fatto che molte delle problematiche che lo penalizzano persistono e il contesto economico di certo non aiuta. In concomitanza con il rallentamento della congiuntura, Bankitalia prevede infatti che anche i prezzi delle abitazioni facciano registrare una battuta d'arresto dopo ben tre trimestri positivi.

«Nel secondo trimestre prevalgono segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso di poco in aumento rispetto alla precedente rilevazione; le quotazioni per il trimestre corrente sono ora attese in calo, dopo tre trimestri in cui si erano collocate in territorio positivo», scrivono gli esperti di via Nazionale nel documento "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", realizzato intervistando 1.465 agenti immobiliari dal 23 giugno al 20 luglio 2022. «Nonostante che i tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto si collochino ai loro minimi storici, gli agenti segnalano un peggioramento delle condizioni della domanda: la quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile è scesa, pur mantenendosi su livelli elevati, e il saldo negativo fra i giudizi di aumento e riduzione del numero dei potenziali acquirenti si è ampliato. Anche i nuovi incarichi a vendere si confermano in diminuzione».

Secondo gli agenti immobiliari questo andamento negativo è causato soprattutto dai rincari energetici e dai timori dovuti all'invasione dell'Ucraina: entrambi questi fattori contribuiscono infatti a influenzare al ribasso sia il numero dei potenziali acquirenti sia i prezzi di vendita delle abitazioni.

La percentuale di operatori che

nel periodo aprile-giugno hanno rilevato una stabilità dei prezzi di vendita è salita al 67,2% dal 62,6% dell'indagine precedente, mentre è sceso il numero di coloro che ne hanno osservato un rialzo (dal 24% al 22,2%) e di coloro che hanno invece detto che sono diminuiti (dal 13,4% al 10,6%).

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel secondo trimestre è scesa all'84,9% (dall'87,6%), mantenendosi comunque su livelli storicamente elevati. Come nelle precedenti indagini, più di tre quarti degli operatori hanno venduto esclusivamente abitazioni preesistenti, mentre circa il 2% ha interediato esclusivamente immobili di nuova costruzione.

«Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ulteriormente diminuito rispetto alla rilevazione precedente (all'8,0% dall'8,5%), raggiungendo così un nuovo minimo dall'inizio della rilevazione nel 2009 - si legge ancora nel report - I tempi di vendita rimangono sostanzialmente stabili, su minimi storici e al di sotto dei sei mesi (a 5,7 mesi da 5,8 nella precedente indagine). Le cause prevalenti di cessazione dell'incarico rimangono, secondo circa la metà degli agenti, il valore delle offerte ricevute, ritenuto troppo basso dal venditore, oppure i prezzi richiesti, giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di circa cinque punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione la quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte dei compratori (al 23,9%)».

In un quadro in ripresa nel lungo periodo ma con qualche diffi-

coltà nel breve fa eccezione il comparto delle abitazioni di lusso, che non conosce alcun rallentamento. Anzi, in determinate zone del Paese, come per esempio Milano e le più rinomate località turistiche, la

corsa dei prezzi prosegue da ben più dei tre trimestri evidenziati dal report di Bankitalia per l'intero settore immobiliare italiano.

Secondo i dati raccolti dalla società di consulenza immobiliare Knight Frank, il 2021 è stato un anno d'oro per questo segmento di mercato, che era cresciuto a un buon ritmo anche nei tre anni precedenti. I prezzi in Toscana hanno fatto registrare un progresso che va dal 3% di Firenze al 6% di Lucca, con valori al metro quadro arrivati rispettivamente a 7.000 e 9.000 euro. Stesso discorso vale per il lago di Como, che ha mostrato una crescita del 4%, toccando i 12.000 euro al metro quadro. Il primato, fra le località messe sotto la lente da Knight Frank, va però a Venezia, dove le abitazioni "prime" passano di mano a 18.000 euro al metro (più 5% nel 2021). Nella riviera ligure di levante, infine, bisogna mettere sul piatto 14.000 per ogni metro quadro, il 5,5% in più rispetto al 2020.

Queste cifre sono state raggiunte soprattutto grazie alla presenza di acquirenti stranieri. Il Belpaese è nella top cinque delle destinazioni preferite dai compratori internazionali. Ma se si restringe l'analisi ai compratori statunitensi e inglesi sale addirittura al secondo posto.

«Agli acquirenti provati dal lockdown l'Italia ha tanto da offrire: panorami, cultura, storia, buon cibo e stile di vita sano - spiega Kate Everett-Allen, head of international residential research di Knight Frank - E per i nuovi lavoratori cosiddetti ibridi lavorare all'ombra di un cipresso è un'attraente alternativa ad una angusta stanza. E questo vale soprattutto per gli abitanti del Nord Europa con un deficit di vitamina D».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MARCO FROJO

La congiuntura rallenta
Bankitalia prevede
uno stop ai prezzi
delle abitazioni, dopo
tre trimestri positivi
Gli agenti confermano
la diminuzione dei nuovi
incarichi a vendere

L'opinione

Secondo gli operatori
l'andamento negativo
è causato soprattutto
dall'allarme bollette
e dai timori legati
all'invasione dell'Ucraina
Ma le località esclusive,
dal Lago di Como a
Venezia, sono meta
preferita degli stranieri

Il caso

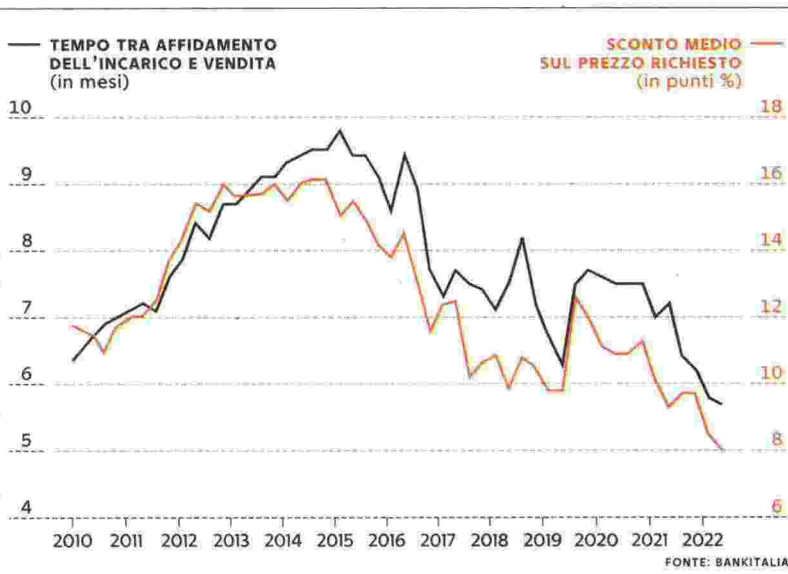


MILANO, CAMPIONE D'ITALIA

Il mercato immobiliare di Milano fa storia a parte. Viaggia a una velocità doppia rispetto al resto del Paese. Nel periodo gennaio-giugno di quest'anno le quotazioni del mattone nel capoluogo lombardo sono cresciute del 6%, a fronte di un dato nazionale del 2,9%. «Nel primo semestre 2022 Milano conferma la forte ripresa del mercato immobiliare residenziale, secondo un trend che vede pressoché raggiunti i brillanti indicatori del 2019 e 2018, ultimi due anni pre-pandemia - si legge nel secondo Osservatorio sul mercato immobiliare 2022 di Nomisma - La ripresa è stata guidata da una variazione positiva dei livelli di compravendita e dei prezzi, sospinti da una robusta domanda». La corsa dei prezzi è dunque sostenuta dal boom delle compravendite, che nel 2021 sono cresciute del 24,2%. Secondo gli esperti di Nomisma l'aumento dei prezzi dovrebbe proseguire anche nella seconda parte dell'anno, quando potrebbe verificarsi «una modesta contrazione dei livelli transati». La ripresa dei prezzi medi connota ancora una volta Milano come campione nazionale.

I numeri

IL MERCATO IMMOBILIARE
TEMPI DI VENDITA E SCONTO MEDIO



Nonostante i progressi dopo la crisi da pandemia il mercato immobiliare fa fatica