

Il mercato italiano

La frenata comincia da Milano in calo gli affari, ma non i prezzi

ALESSIA GALLIONE

Gli analisti prevedono per il 2023 circa 100mila compravendite in meno rispetto all'anno in corso. I valori degli immobili però continueranno a crescere, anche se a un ritmo molto più lento di oggi.

Per leggere l'oroscopo 2023 del mercato immobiliare italiano, "basta" analizzare quello che sta già accadendo a Milano. Perché è la capitale del mattone e degli investimenti internazionali, dicono gli esperti, è la città in cui un trilocale è diventato un miraggio e che più di tutte ha trainato la ripresa nel post Covid, ad anticipare le tendenze. Anche qui, dove si respirava un'euforia che aveva fatto chiudere un 2021 d'oro, nel pieno della tempesta economica perfetta è arrivata la frenata.

Lo dice l'ultimo report dell'Agenzia delle Entrate sulle compravendite residenziali nel terzo trimestre 2022: «Nel complesso emerge un rallentamento della crescita dei volumi di abitazioni». Che a Milano, dove si è concentrato quasi un quarto (il 23%) delle transazioni italiane, è ancor più evidente: con 5.815 rogiti, dopo sei trimestri consecutivi di rialzi, è tornato un segno negativo. Il 5,1% in meno rispetto allo stesso periodo del 2021 contro il +12,9 di Palermo, per dire, il +7,7% di Torino, il 1,9 di Roma e il +1,7% nazionale.

Un primo vento gelido che presto, è convinto l'amministratore delegato di Nomisma Luca Dondi, inizierà a soffiare anche altrove. E che, prevede Vincenzo Albanese, fondatore della startup specializzata in property e asset management ideeUrbane, potrebbe far chiudere il 2023 addirittura con un «15-20% in meno di compravendite». Non accadrà lo stesso per i prezzi: le quotazioni medie continueranno, an-

che se a velocità ridotta, a salire. E anche questo apparente paradosso, spiegano gli analisti, in un Paese di proprietari e in un mercato fatto in gran parte di sostituzioni, non è un controsenso.

Per il mercato residenziale italiano è iniziata quella che Dondi definisce una «fase di rallentamento». La parabola discendente c'è anche se (ancora) non si vede del tutto nei numeri. «Ma diventerà evidente nel 2023». Eccoli, l'inverno immobiliare dopo la sbornia degli ultimi due anni. Il tempo di archiviare il primo lockdown e, dal terzo trimestre 2020, la voglia di casa era tornata, più forte di prima. Ma quella che sembrava una risalita destinata a durare trasformerà il prossimo in un anno di ripiegamento. Da una parte l'inflazione tornata a due cifre, «che pesa ancor più nel carrello della spesa - spiega Dondi - e la dinamica dei salari non in linea con il costo della vita». Dall'altra, «il costo del debito che sale» e che, «associato al diverso orientamento del sistema bancario preoccupato da una nuova ondata di insolvenze, riduce la portata del canale redditizio». La traduzione in numeri di Nomisma: l'erogazione di mutui (la metà degli italiani ne accende uno per la casa) passerà da 55,2 miliardi di fine 2022 a 44,4 nel 2023 e le compravendite scenderanno da 767mila a 665mila. Torneranno a risalire a 674mila solo nel 2025, dopo un ulteriore calo a 659mila nel 2024.

Albanese, in realtà, divide il mercato della casa in tre fasce. Quella di lusso e "alta" che non conosce e non conoscerà crisi. E che, è convinto, intensificherà un altro microtrend: «L'acquisto di seconde prime case che, sfruttando smart working e collegamenti autostradali e ferroviari, si scelgono a una distanza massima di 150-200 chilometri dalla metropoli». Diverse le prospettive per i futuri acquirenti medi, che dovranno «rimandare i loro progetti o ridurre le metrature». E per le fasce basse: è soprattutto da qui che partirà quell'onda lunga che, dopo Milano, «toccherà prima le altre grandi città e poi i centri di dimensioni inferiori».

«Tra le luci e le ombre del mercato attuale», però, c'è chi come Mario Bre-

glia di Scenari Immobiliari preferisce puntare sulle prime: «Sono meno preoccupato di quanto non lo fossi qualche mese fa». Le loro previsioni per il fatturato immobiliare: dopo «un'ottima crescita che per fine 2022 si stima in +9,9% con 139 miliardi, il 2023 rimarrà positivo ma con un aumento più basso: 6,5% per un volume di 148 miliardi». Ma quanto costerà acquistare una casa nel 2023? Non (molto) meno di oggi. «Per quasi tutte le principali città italiane - dice Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it - le nostre previsioni a 12 mesi parlano di prezzi stabili o in crescita. Fatica ancora il Sud, con Napoli e Palermo a segno meno. Ma oltre a Milano (5.339 euro in media al metro quadrato, il 2,9% in più), che non accenna a frenare la sua crescita, confermano il trend positivo Bologna (3.419, +3,9%), Firenze (4.184 euro, +1,4%), e Verona. Previsioni di segno più anche per Torino. All'insegna di una sostanziale stabilità, invece, Roma (3.360, +0,7%) e Venezia». Il rialzo maggiore a Genova (1.674 euro, +4,5%), il segno negativo più forte a Napoli: -1,5%, giù fino a 1.674 euro. «Questa rigidità - spiega Dondi è tipica di tutte le variazioni di contesto». Perché il mattone, in tempi di crisi, tende a resistere a causa della «struttura proprietaria italiana» che ha bisogno «di salvaguardare il valore dei propri patrimoni» e della necessità di massimizzare la vendita per poter acquistare un immobile migliore. Fino a quando la calma piatta nelle compravendite porterà a ridurre le richieste. Ma per quello ci vorranno almeno «12-18 mesi», dice Albanese.

E il mondo corporate? Nel post Covid è stato trainato dalla logistica e dall'alberghiero, con una grande richiesta di uffici di nuova generazione. Eppure, anche in questo caso, la situazione economica «sta spingendo gli investitori su posizioni attendiste». In cifre: «Dagli 11,5 miliardi del 2022, il 7% in meno rispetto al picco del 2019, nel 2023 gli investimenti corporate ripagheranno ulteriormente a 10,7 miliardi». Sono soprattutto i capitali internazionali, conferma Albanese, «alla finestra». Ad aspettare che passi l'inverno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

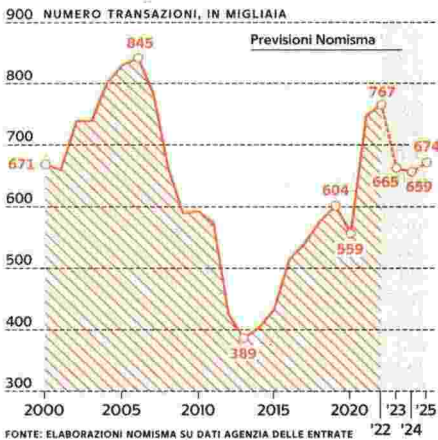


EFESENKO/ALAMY

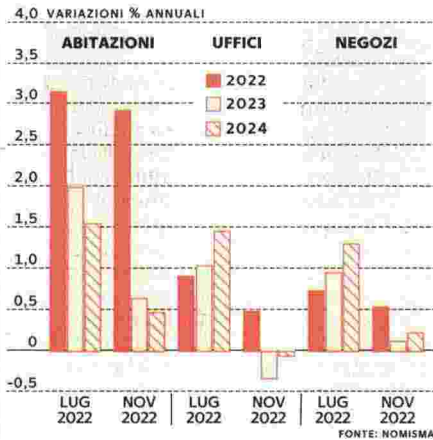
1

I numeri

LA FRENATA DEGLI AFFARI...
IL NUMERO DELLE COMPRVENDITE DAL 2000



... E QUELLA DEI PREZZI
LA VARIAZIONE DEI VALORI DELLE COMPRVENDITE



L'opinione

La fascia alta, quella delle abitazioni di lusso, non conosce e non conoscerà crisi. Gli acquirenti "medi", stressati dall'aumento del costo della vita, rinverranno i loro piani o dovranno ridurre le metrature

1 A Milano una casa nel 2023 costerà in media oltre 5.300 euro al metro quadro, il 2,9% in più rispetto al 2022

