

Immobiliare

Il bene rifugio della casa
prezzi in risalita con l'inflazione
LUIGI DELL'OLIO → pagina 22

Economia

Mercato immobiliare

Imprese & lavoro

Il bene rifugio della casa prezzi in risalita con l'inflazione

LUIGI DELL'OLIO

La dinamica dei prezzi e gli ingenti risparmi accumulati dalle famiglie più fortunate durante la pandemia secondo gli addetti ai lavori sono destinati a sostenere i valori delle compravendite, il cui volume nel 2021 è tornato a livelli che non si vedevano da prima della crisi dei subprime

“Il premio Nobel Robert Shiller insegna che l'inflazione è l'unico vero motore che nel medio periodo spinge in alto i prezzi degli immobili. Se a questa dinamica macro aggiungiamo il risparmio accumulato dalle famiglie durante questi due anni di pandemia e la novità dei mutui giovani, ci sono tutte le condizioni per un anno molto positivo per il mattone italiano”. È la convinzione di Monica Regazzi, già partner di Bcg, che oggi è amministratore delegato di Homepal, agenzia immobiliare che ha digitalizzato tutto il processo di compravendita e così riesce a ridurre sensibilmente il peso delle commissio-

ni. La sua previsione è largamente condivisa dagli analisti di settore, che vedono per il nostro Paese l'avvio di un ciclo al rialzo per i prezzi, dopo che tra il 2010 e il 2020 vi è stato un calo medio del 15%, a fronte di un aumento del 26% come media nell'Unione europea, secondo quanto rilevato da Eurostat. In particolare, mentre nei mercati vicini i prezzi sono crollati tra il 2009 e il 2011, in seguito allo scoppio della bolla legata ai mutui subprime, e poi hanno ripreso a crescere dal 2013 in avanti, da noi la curva ha intrapreso il trend discendente nel 2011, per poi appiattirsi solo nel 2020. Diverse le ragioni: in primis la carenza di soluzioni di qualità,

in un mercato dove si costruisce meno che altrove per carenza di spazi e per i limiti normativi alla demolizione e ricostruzione; quindi la crescita economica più lenta che altrove; infine la struttura demografica, con un numero di giovani sempre più ridotto.

Quanto al 2021, è ancora presto per i dati definitivi, ma le rilevazioni dell'Istat relative ai primi nove mesi indicano un rialzo nell'ordine del 2,1% sullo stesso periodo del 2020, media tra il +3,5% delle nuove costruzioni e l'1,8% di quelle esistenti. Per l'anno da poco iniziato Tecnocasa stima valori in crescita tra l'1 e il 3% a livello nazionale, con le grandi città che dovrebbero gui-

dare il rialzo, a cominciare da Milano. «Il segmento dell'abitazione principale resta quello più dinamico, ma ci aspettiamo un recupero dell'investimento dopo il rallentamento registrato nel 2020 e nel 2021 a causa della pandemia», racconta la responsabile ufficio studi Fabiana Megliola.

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, ritiene che la dinamica al rialzo dei prezzi sia destinata a consolidarsi nel corso di quest'anno, contagiando in maniera più evidenti di oggi anche le abitazioni già esistenti. «La domanda di nuove residenze è in crescita sia nelle città, che nei centri minori: dopo l'esperienza della pandemia c'è una forte domanda di soluzioni adatte allo smart working», spiega l'esperto. D'accordo con lui è Francesca Fantuzzi, responsabile dell'Ufficio Studi Gabetti, che segnala come il Superbonus 110% stia spingendo gli investimenti su abitazioni anche datate, da riquilibrare.

La domanda d'acquisto è particolarmente sostenuta. Fiaip, federazione che rappresenta la filiera - dagli agenti alle agenzie immobiliari, dai consulenti del credito agli amministratori di immobili -, stima che il 2021 si sia chiuso con non meno di 710 mila compravendite in ambito residenziale, mettendo a segno un +27% rispetto al 2020 e +18% rispetto al 2019, nonché il livello più alto dal 2007. Una tendenza al rialzo destinata a essere confermata nell'anno da poco iniziato, sottolinea il presidente Gian Battista Baccarini, che segnala una crescita delle quotazioni per gli immobili che offrono ambienti dedicati allo studio-lavoro e quelli che presentano un giardino o terrazzo vivibile.

La pressione della domanda sull'offerta è destinata a proseguire: Nomisma stima in almeno 3 milioni il numero delle famiglie italiane interessate ad acquistare casa nei prossimi mesi, comprese quelle già proprietarie e alla ricerca di una soluzione più adatta alle mutate esigenze. Così il numero delle compravendite è atteso intorno a quota 740 mila all'anno fino al 2024, contro una media di 520 mila nell'ultimo decennio.

«Non dimentichiamo, poi, che nei due anni dallo scoppio della pandemia vi è stato un accumulo di risparmi (260 miliardi di euro, corrispondenti a un +24% nell'arco di 21 mesi secondo l'ufficio studi di Intesa Sanpaolo), in parte destinati a

essere investiti nel mattone, tipico asset rifugio nei momenti di incertezza», segnala Regazzi. Che ricorda anche come il ritorno dell'inflazione sia tradizionalmente decisivo nello spingere prezzi e compravendite.

Da Gabetti segnalano anche il contributo che arriva dal mondo del credito: i tassi dei mutui restano su livelli particolarmente contenuti e poi c'è la spinta dei giovani, dopo che il Governo ha alzato la garanzia pubblica sui mutui concessi agli under 36 portandola dal 50% all'80% della somma finanziata (e tutti possono avere una garanzia sul 50% dei finanziamenti fino a 250 mila euro). La conseguenza, segnala Mutuonline.it, è che dai giovani arriva oggi il 48% delle richieste contro il 33% di inizio 2021.

Mirko Frigerio, vicepresidente esecutivo di Npls Re_Solutions (società di consulenza nel campo dei crediti non performanti), si attende anche una ripresa delle aste, «dato che, non essendoci più le restrizioni introdotte all'inizio della pandemia, verranno ripubblicate tutte quelle sospese: ci aspettiamo un 2022 a quota 210 mila, poco meno del doppio rispetto a quanto registrato nel 2020 e nel 2021». Per Giulio Licenza, amministratore delegato di Reviva (azienda che si occupa di animare le aste attraverso big data e intelligenza artificiale), la progressiva digitalizzazione delle aste promette di velocizzare le procedure e di aprire il mercato a nuovi investitori, facendo così decollare un settore che tradizionalmente nel nostro Paese ha sempre avuto dimensioni di nicchia. Anche se, avverte, occorre snellire le procedure burocratiche che tengono lontani molti privati. Un'ulteriore crescita è attesa per il 2023 «quando arriveranno in asta gli immobili investiti dalla crisi pandemica», aggiunge.

A proposito di innovazione, un trend emergente è costituito dagli instant buyer, aziende che acquistano abitazioni assicurando la chiusura della compravendita e il pagamento dovuto in tempi brevi, di solito con un forte sconto sul valore reale. Quindi ristrutturano l'immobile e lo rivendono puntando a ottenere una plusvalenza. L'offerta è abbastanza affollata, con differenti accenti: «La tecnologia è decisiva in questo processo, ma non meno importanti sono le competenze professionali», ricorda Laila De Berto, ceo di IncHome Trading, che opera nel settore attraverso il brand Casa-

cash: «Per quanto ci riguarda siamo orientati su cluster immobiliari attualmente meno richiesti, come magazzini, uffici e laboratori, ma con una buona prospettiva se convertiti e ristrutturati».

©IPRODUZIONE RISERVATA

L'opinione



Con tre milioni di famiglie che vorrebbero cambiare, la casa principale resta il settore più vivace. Si muovono però anche gli investimenti, grazie ad esempio al fenomeno dell'“instant buying”

-15

PER CENTO

Il calo dei prezzi medi delle abitazioni in Italia fra il 2010 e il 2020

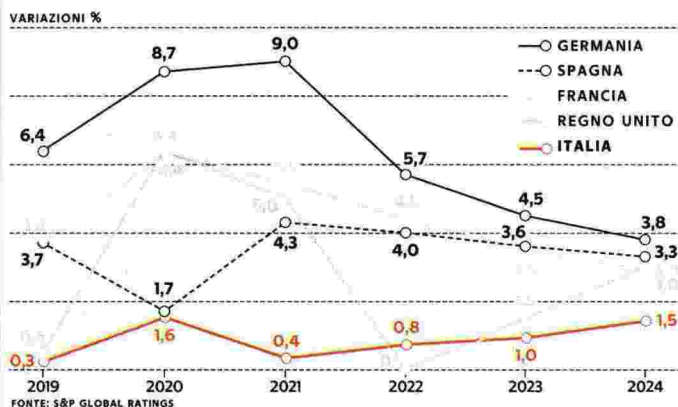
+26

PER CENTO

L'aumento medio dei prezzi delle case nell'Ue dal 2010 al 2020

I numeri

IN ITALIA LA CASA È STATICA
 VARIAZIONI DEI PREZZI IN ALCUNI PAESI EUROPEI E PREVISIONI DI S&P FINO AL 2024



210 mila

LE ASTE IMMOBILIARI ATTESE

Dopo la frenata causata dalla pandemia, quest'anno le aste fallimentari dovrebbero quasi raddoppiare rispetto al 2021

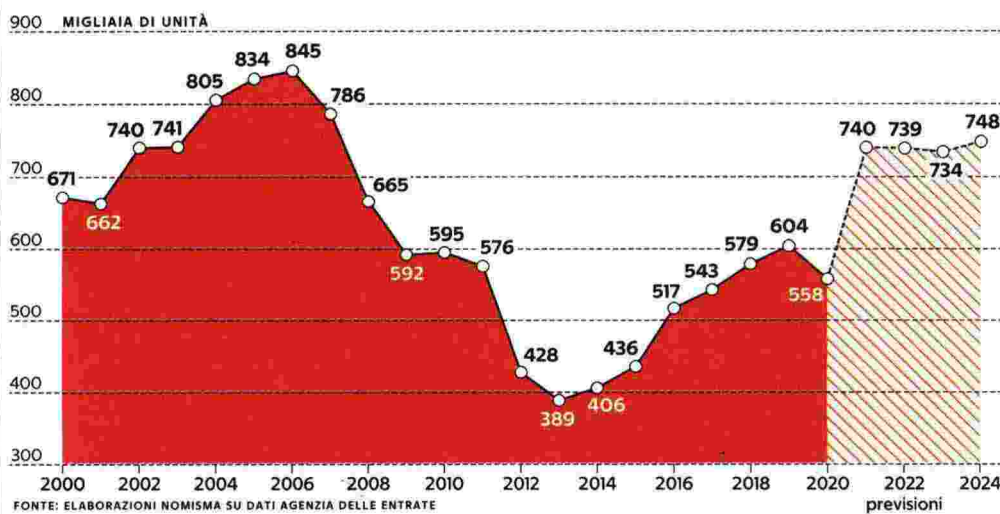
48%

I MUTUI CHIESTI DAI GIOVANI

La garanzia dello Stato ha fatto aumentare la quota dei mutui per l'acquisto della prima casa chiesti dai giovani, che all'inizio del 2021 erano pari al 33% del totale

I numeri

IL RITORNO A QUOTA 740 MILA
 COMPRAVENDITE IMMOBILIARI RESIDENZIALI NEGLI ULTIMI ANNI E PREVISIONI DI NOMISMA FINO AL 2024



1 Nell'ultimo decennio le compravendite sono state in media 520 mila l'anno, ora si è sopra le 700 mila

