



## IL MERCATO IMMOBILIARE ESISTE E RESISTE

Ad inizio 2020 il Coronavirus ha messo in pausa le nostre vite innescando scenari imprevedibili a livello sociale, sanitario ed economico. Ha spiazzato certezze ed indotto cambiamenti repentini negli stili di vita degli italiani che si sono ritrovati all'improvviso costretti a chiudersi in casa, a lavorare in smart working, a familiarizzare con la DAD insieme ai figli e a trasferire la vita sociale su uno schermo. Le città si sono improvvisamente svuotate dai cittadini e dai tanti turisti che ogni anno affollavano le nostre strade. E così le mura domestiche sono diventate veramente un rifugio, in grado non solo di difendere i nostri capitali ma anche la nostra salute e quella altrui. Stare a casa è diventato l'imperativo categorico e ha travolto il mercato immobiliare, come mai prima d'ora. Un mercato che si era appena lasciato alle spalle un decennio di crisi che aveva ridimensionato prezzi e volumi e che si stava lentamente riprendendo restituendo respiro a numerosi operatori.

Il Covid lo ha rimesso alla prova anche se questa volta ne sta uscendo fuori reinventandosi e rispondendo, in maniera veloce, ai cambiamenti che lo hanno interessato.

Il dato più evidente è il ridimensionamento dei volumi di compravendita dovuti alla chiusura forzata e, in parte, alla contrazione degli investimenti, soprattutto quelli con finalità turistica, realizzati nelle grandi città. Si è fatta più forte la voglia di acquistare casa, di migliorare quella in cui si vive, i cui limiti e pregi sono emersi in modo dirompente in questi mesi. Il mercato del credito ha favorito questo passaggio grazie ai bassi tassi di interesse e un maggiore accesso al credito, nonostante una più alta attenzione delle banche alla tenuta occupazionale dei potenziali acquirenti. L'impatto del Covid sul mondo del lavoro si è fatto sentire, in particolare in alcuni settori, anche se i suoi effetti non sono ancora del tutto esauriti e si potranno vedere solo nel 2021.

### Compravendite

Il primo effetto dell'emergenza sanitaria si è visto, in prima battuta, sul numero delle compravendite. Nel primo semestre del 2020 le compravendite residenziali in Italia sono state 233.229, con un decremento del 21,8% rispetto allo stesso periodo del 2019.

### Tempi di vendita

I tempi di vendita attualmente si sono portati nelle grandi città a 112 giorni, nei capoluoghi di provincia a 149 gg ed infine a 154 gg nei comuni dell'hinterland delle grandi città.

Tra le metropoli le tempistiche più lunghe si registrano a Bari (178 gg) e Verona (142 gg). Le città "più veloci" sono Milano (56 gg) e Bologna (57 gg). Rispetto ad un anno fa si registra un miglioramento per tutte le realtà, anche se da settembre iniziano ad esserci dei rallentamenti dovuti soprattutto ad una maggiore prudenza da parte dei potenziali acquirenti.

### Prezzi

Gli effetti della pandemia si sono iniziati a vedere sui prezzi, anche se solo nel 2021 si avrà il polso della situazione.

Nel primo semestre del 2020 **le quotazioni immobiliari nelle grandi città sono diminuite dell'1%**. Si arresta così una crescita iniziata nel secondo semestre del 2017 e confermata nei semestri successivi.

In tutte le grandi città si registrano **prezzi in ribasso ad eccezione di Milano e Verona** che mettono a segno un aumento rispettivamente del 2% e dello 0,4%. La città che ha visto la contrazione dei prezzi più importante è stata Genova con -4,4%.

Le aree semicentrali hanno evidenziato un risultato migliore, peggiorano le periferie e le aree centrali. Queste ultime in seguito alla contrazione degli investimenti soprattutto nella componente turistica, le prime per una minore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti.





Tiene il segmento del lusso, in particolare le soluzioni con spazi esterni sempre più richiesti e ricercati dopo il lockdown. Alcune periferie, con un'offerta di soluzioni indipendenti e di nuova costruzione hanno visto una leggera ripresa.

**I capoluoghi di provincia hanno visto un ribasso dei prezzi del -1,4%, regge meglio l'hinterland delle grandi città con -0,2%.** Queste ultime realtà, attirando chi non riesce ad accedere al mercato cittadino, avevano dato segnali di ripresa dei valori già nel semestre precedente. Adesso sono diventate maggiormente attrattive per chi è alla ricerca di maggiore spazio, indipendenza e aree verdi. Hanno tenuto l'hinterland di Milano, di Firenze e di Verona, quest'ultimo in particolare trascinato dalle località turistiche.

**L'analisi per aree geografiche** evidenzia un decremento dei prezzi per le località del Nord (-0,9%), seguite da quelle del Sud Italia (-1,3%) e del Centro Italia (-2,2%).

### Domanda, disponibilità di spesa e offerta

Il trilocale si conferma la tipologia più ricercata nelle grandi città, con un lieve aumento della concentrazione delle richieste tra gennaio e luglio 2020.

Raccoglie infatti 41% delle richieste, seguito dal quattro locali con il 23,7% delle preferenze e dal bilocale con il 22,9% delle scelte. Si assiste ad un aumento dell'interesse per le soluzioni indipendenti e per quelle con spazi esterni (giardino, terrazzo).

La maggiore concentrazione della disponibilità di spesa si rileva ancora nella fascia più bassa, fino a 119 mila € (26,0%). Segue con il 23,2% la fascia tra 120 e 169 mila € e con il 22,1% il range compreso tra 170 a 249 mila €. A Milano si segnala un aumento della percentuale di chi desidera spendere più di 250 mila €.

L'analisi dell'offerta evidenzia che, nelle grandi città italiane, la tipologia più presente è il trilocale, con la percentuale del 32,3%, a seguire il quattro locali con il 24,4%. In aumento, rispetto a gennaio 2020, le percentuali di offerta di monolocali e bilocali, mentre è in calo quella dei cinque locali. Questo trend è stato rafforzato anche dal Covid: è probabile che chi possiede degli appartamenti grandi decida di non venderli e che quelli presenti sul mercato siano assorbiti più velocemente.

L'aumento della concentrazione di bilocali sul mercato è sicuramente un effetto legato alla pandemia che penalizza i tagli più piccoli.

### Analisi socio-demografica

L'analisi delle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa, aggiornata a settembre, non rileva significative variazioni anche se rispetto ad un anno fa c'è stata una contrazione della componente ad uso investimento ed un aumento di acquisti di casa vacanza: dopo il lockdown infatti, in tanti si sono riversati sul mercato ad acquistare una casa al mare, in montagna e al lago mentre gli investitori che avevano intenzione di realizzare short rent si sono messi in attesa.

**In Italia nei primi 9 mesi del 2020 si evidenzia una leggera flessione della percentuale di acquisti per investimento, che si attesta sul 16,8% contro il 17,5% registrato nello stesso periodo del 2019.**

### Mercato delle locazioni

Il segmento delle locazioni è quello che è stato maggiormente impattato dalla pandemia. La diminuzione di lavoratori e studenti fuori sede a causa dello smart working e della chiusura degli atenei e, soprattutto, il venire meno dei flussi turistici hanno determinato un calo della domanda e una maggiore offerta sul mercato. Infatti, molti appartamenti destinati all'affitto turistico sono stati immessi sul mercato residenziale calmierandone i valori.

Nel primo semestre del 2020 i canoni di locazione delle grandi città sono in diminuzione: -0,2% per i monolocali, -0,9% per i bilocali e per i trilocali. I ribassi più importanti si sono avuti a Milano, Bologna, Roma e Firenze le metropoli che più di tutte le altre hanno sofferto la diminuzione di inquilini e la contrazione dei flussi turistici.

Nei capoluoghi di provincia si segnala un aumento dei canoni di locazione dello 0,3% per i bilocali e dello 0,7% per i trilocali.





L'analisi sui contratti di locazione stipulati dalla nostra rete da gennaio a settembre evidenzia che c'è stata una contrazione di quelli stipulati per motivi di studio e lavoro. Interessante il dato che vede un leggero aumento dei contratti transitori e a canone concordato che ora rappresentano il 18,8% ed il 30,8%.

### Previsioni

Per la fine dell'anno, nonostante un mercato che sembra essersi rimesso in moto grazie anche ai mutui convenienti, ci aspettiamo una contrazione di almeno 100 mila compravendite rispetto al 2019 ed un ribasso dei valori tra -3% e -1%.

Il 2021 potrebbe registrare un recupero nella seconda parte dell'anno e chiudere in sostanziale stabilità, con alcune realtà con valori in ripresa. Inoltre, il nuovo trend della domanda che vede una maggiore richiesta di spazi esterni potrebbe determinare un incremento dei valori per gli appartamenti con giardino e terrazzo che, soprattutto nelle grandi città, sono difficili da reperire.

Dopo la fine del lockdown il mercato si è messo in moto velocemente, più di quanto ci aspettassimo sorprendendo anche gli stessi operatori del settore. A fine anno faremo i conti con gli effetti della pandemia sull'economia italiana e sull'occupazione, tuttavia la nuova ondata in corso rende ancora più difficile fare previsioni e stimare le conseguenze sanitarie ed economiche.

In questi mesi appena trascorsi abbiamo comunque visto un mercato immobiliare vivo, che esiste. L'auspicio è che resista ancora.

***Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa***

