

COMPRARE CASA AI TEMPI DEL CORONAVIRUS

IMPATTO SUL MERCATO IMMOBILIARE

“Alla luce dell’emergenza del coronavirus, - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - ci aspettiamo un rallentamento dal lato delle compravendite, che già nel 2019 hanno registrato una crescita più contenuta.

Ci aspettiamo una riduzione di almeno 50 mila transazioni per quest’anno e i prezzi stabili o in lieve ribasso. Città come Milano che, nel 2019 avevano chiuso con importanti aumenti di prezzo, potrebbero registrare un rallentamento della crescita e ritornare verso la stabilità dei valori.

Le agenzie Tecnocasa e Tecnorete, operative in remoto grazie a strumenti studiati ad hoc dal Gruppo, riportano segnali importanti legati a questo periodo di lockdown; infatti gli Italiani hanno una maggiore consapevolezza del bene casa in generale e della propria in particolare, mettendone in luce pregi e difetti. Molti fattori come la luminosità, la presenza di spazi esterni vivibili, la possibilità di avere un angolo in casa per lavorare in tranquillità o la connessione veloce stanno assumendo un valore più importante. Ma anche l’isolamento acustico e termico potrebbero essere riconsiderati. Questi nuovi driver di scelta potrebbero penalizzare le abitazioni che ne sono prive e che vedrebbero i loro prezzi ribassarsi e allo stesso tempo dare indicazioni importanti su come eventualmente concepire le nuove case o ristrutturare le esistenti.

Gli stessi elementi potrebbero essere validi anche per chi cerca la casa in affitto.

Il segmento che ha già subito un effetto immediato è quello degli affitti brevi (dove molti investitori si erano indirizzati) essendo legato al comparto turistico, altamente penalizzato in questo momento.

Le conseguenze su questo settore potrebbero andare oltre il periodo dell’emergenza nel nostro Paese perché dipenderà anche dal modo in cui anche gli altri Stati fronteggeranno l’epidemia. Non si esclude però una probabile migrazione di questi immobili verso il mercato della locazione tradizionale che, negli ultimi tempi, aveva sofferto per la carenza di offerta. Se ciò dovesse accadere anche i canoni di locazione potrebbero leggermente calmierarsi, in particolare nelle città dove il fenomeno degli affitti turistici si è affermato in modo considerevole e tale segmento di mercato si stava avviando già verso la saturazione. Sul segmento dell’abitazione principale tutto dipenderà da come reagiranno le famiglie e le imprese. Non dimentichiamo che il mercato immobiliare ha vissuto i suoi momenti più difficili in corrispondenza di crisi economiche con impatti importanti sull’occupazione e sulla fiducia. L’incertezza, soprattutto se relativa al posto di lavoro, è una delle variabili che induce prudenza e tende a far procrastinare decisioni importanti come può essere l’acquisto della casa. Ancora una volta, un ruolo decisivo lo avranno gli istituti di credito, in particolare con il loro atteggiamento verso l’erogazione del credito post epidemia. La durata di quest’ultima, delle conseguenti restrizioni e l’efficacia delle manovre di sostegno, non solo nel nostro Paese, saranno tutti elementi decisivi per l’economia perché disegneranno scenari futuri adesso difficilmente immaginabili e prevedibili”.