

Borsino

Il rally del mattone è in frenata

EMANUELE BONORA

■ Compravendite in calo nel 2022, ma non i prezzi al metro quadro delle case, che anzi dovrebbero continuare a salire. Da Roma a Milano dove conviene investire per battere l'inflazione.

a pagina 15

Mattone Il rally immobiliare inizia la frenata Da Roma a Milano dove conviene investire

Compravendite in calo nel 2022, ma non le quotazioni. Boom di richieste di case in affitto

EMANUELE BONORA

■ Non sarà un nuovo anno dei record, non sarà un nuovo anno di crescita verticale. Dopo il picco raggiunto nel 2021, con tante vendite di case come non se ne vedevano da 13 anni, il mercato immobiliare in Italia inizia a rallentare. Colpa del contesto internazionale (leggi guerra), dell'inflazione (che viaggia verso il 7% per fine anno) e al rialzo dei tassi d'interesse. Lo dicono i principali operatori del settore, portali di annunci e agenti immobiliare. Anche se sottolineano tutti concordi che, ad una diminuzione delle vendite, in parte legate ad una contrazione dell'offerta più che della domanda, non seguirà un calo dei prezzi del mattone. Che anzi, dovrebbe pure registrare in alcuni comuni una crescita ancora di qualche punto.

LE PREVISIONI PER L'ANNO

È ancora presto, quindi, per parlare di fine del rally immobiliare, ma sicuramente si può accennare al rallentamento del mercato. «È corretto evidenziare le preoccupazioni per l'aumento dei costi energetici, delle materie prime e

quindi dei beni di prima necessità, così come del costo dei carburanti e in generale dell'aumento del costo della vita, giusto anche sottolineare come l'inflazione riduca il potere d'acquisto delle famiglie italiane - spiega **Francesco La Commare**, presidente del Centro studi Fiaip -. Ma ci sono anche i fattori positivi che influenzeranno il mercato immobiliare italiano del 2022, come la tendenza tipica dei cittadini, nei periodi di timori e incertezze come questo, verso l'investimento immobiliare considerando la casa come un bene-rifugio».

Secondo l'Ufficio studi del gruppo Tecnocasa nel 2022 è prevista una lieve flessione per un totale di circa 730 mila transazioni (tra -3% e -1% rispetto al 2021). A mancare quest'anno sul mercato dovrebbero essere, oltre agli appartamenti nelle città di più grande richiamo, che sono principalmente i capoluoghi di regione, le seconde case, che hanno trainato lo scorso anno il mercato, con un incremento, dati Fiaip, del +52% rispetto al 2020. Ma se le compravendite avranno una contrazione, legate al quadro d'incertezza e alla scarsità di annunci presenti, a non risentirne dovrebbero essere, invece, i prezzi, che aumenteranno tra il 2% e il 4%. Un trend positivo che si ag-

giunge a quello dello scorso anno, quando città come Milano (rilevazioni Tecnocasa) hanno avuto una crescita del 4,6%, seguite da Firenze e Bari che hanno messo a segno un recupero del 3,2%, con solo Genova, unica tra le grandi in territorio negativo. Ad essere un affare, in questo momento, nelle grandi città sono le abita-

zioni da mettere a reddito. In base all'indagine svolta dal Centro studi del portale immobiliare Idealista, l'offerta di case in affitto sta subendo una forte contrazione, con una diminuzione del 33,9% nel primo trimestre del 2022, rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Le percentuali maggiori di questa flessione dell'offerta si hanno a Bologna (-64,9%), Milano (-47,4%), Palermo (-46,3%), Venezia (-44,5%), Firenze (-43,2%) e Napoli (-42,1%). Tradotto, c'è un sacco di gente che cerca una casa in affitto, ma ce ne sono poche a disposizione. Può essere il momento buono allora per investire con lo scopo di mettere a reddito? «Per chi ha liquidità decisamente sì - risponde **Fabiana Megliola**, responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa -. Permette di salvaguardare il capitale ed è il bene rifugio per eccellenza degli italiani».

DOVE COMPRARE

Nella scelta dell'immobile da acquistare per metterlo a reddito bisogna tenere in considerazione la zona, la comodità ai servizi e se è previsto un intervento di riqualificazione. Per fare degli esempi, avendo circa 200mila euro a disposizione, su Milano sono da tenere sott'occhio le zone di Lodovico il Moro, Ripamonti, San Cristoforo, oppure si può puntare sulla Bovisa che, oltre a godere della presenza del polo universitario, non è lontana dai lavori di miglioramento dello scalo Farini. A Roma potrebbe rendere bene un monolocale posizionato in zona universitaria. Per i portafogli più capienti, intorno ai 500mila euro, il consiglio degli operatori è di puntare sul segmento turistico, tra cui la costiera amalfitana, la Sardegna o il lago di Garda che, soprattutto sulla sponda veronese. «I dati del settore confermano come la dinamicità del mercato immobiliare sia determinante per la crescita dell'economia nazionale - chiosa il presidente nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini** -. Il legislatore ha il dovere di proteggere e incentivare questo investimento attraverso politiche governative attive orientate a ridurre la fiscalità immobiliare e agevolare la transizione digitale ed energetica».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

3%

La flessione
massima
delle vendite
prevista
per l'anno

4,6%

L'aumento
del prezzo
medio
a Milano

4%

L'incremento
dei prezzi
atteso
per fine anno

-64%

Disponibilità
delle case
in affitto
a Bologna

I PREZZI DELLE CASE

Euro al metro quadro

**COMPRAVENDITA**

Città	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
Ancona	1.365	1.328	-2,71
Aosta	1.690	1.602	-5,21
Bari	1.752	1.705	-2,68
Bologna	2.705	2.889	+6,80
Cagliari	2.327	2.326	-0,04
Campobasso	895	850	-5,03
Catanzaro	995	1.027	+3,22
Firenze	3.934	4.060	+3,20
Genova	1.840	1.890	+2,70
L'Aquila	883	967	+9,51
Milano	4.444	4.835	+8,80
Napoli	2.320	2.315	-0,22
Palermo	1.385	1.389	+0,29
Perugia	992	1.006	+1,41
Potenza	1.156	1.225	+5,97
Roma	3.005	3.038	+1,10
Torino	1.721	1.760	+2,70
Trento	2.452	2.546	+3,83
Trieste	1.619	1.615	-0,25
Venezia	2.629	2.695	+2,50

AFFITTI

Città	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
Ancona	8,17	8,5	+4,04
Aosta	8,6	8,93	+3,84
Bari	7,8	7,8	0,00
Bologna	11,63	12,07	+3,80
Cagliari	9,52	10,47	+9,98
Campobasso	6,45	6,67	+3,41
Catanzaro	4,69	4,67	-0,43
Firenze	13,67	14,05	+2,80
Genova	9,82	9,93	+1,10
L'Aquila	5,45	5,63	+3,30
Milano	17,36	18,73	+7,90
Napoli	11,22	11,28	+0,50
Palermo	7,12	7,06	-0,84
Perugia	7,12	6,67	-6,82
Potenza	5,91	6,43	+8,80
Roma	12,09	12,41	+2,65
Torino	9,2	9,5	+3,26
Trento	10,45	10	-4,31
Trieste	10,08	10,38	+2,98
Venezia	10,63	11,58	+8,94

Fonte:FIAIP

Verità&Affari