

Economia

Imprese & lavoro

Mercato immobiliare

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



LUIGI DELL'OLIO

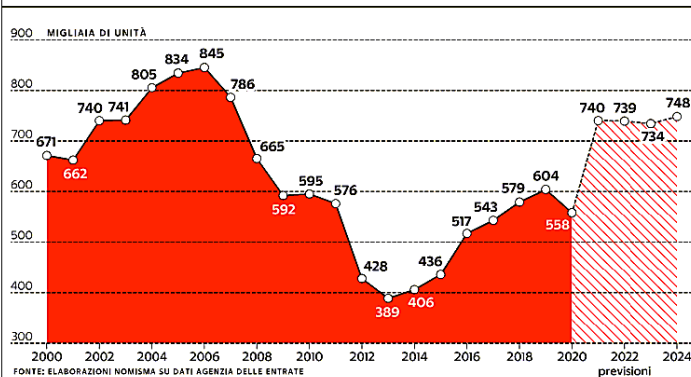
La dinamica dei prezzi e gli ingenti risparmi accumulati dalle famiglie più fortunate durante la pandemia secondo gli addetti ai lavori sono destinati a sostenere i valori delle compravendite, il cui volume nel 2021 è tornato a livelli che non si vedevano da prima della crisi dei subprime

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 commissioni. 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

I numeri

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



Tecnocasa stima valori in crescita tra l'1 e il 3% a livello nazionale, con le grandi città che dovrebbero guidare 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 Superbo-

nus 110% stia spingendo gli investimenti su abitazioni anche datate, da rivalutare.

La domanda d'acquisto è particolarmente sostenuta. Faiap, federazione che rappresenta la filiera - dagli agenti alle agenzie immobiliari, dai consulenti del credito agli amministratori di immobili -, stima che il 2021 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

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

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

-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



IL NUMERO
DELLA SETTIMANA

+243
PER CENTO

Di tanto, rispetto al 2019, sono aumentate le aste telematiche che, attualmente, rappresentano la maggioranza rispetto alle vendite in presenza o miste. (fonte: [ReViva](#))

DOPPIOGIOCO

I pirati del fake all'arrembaggio

IN ITALIA, il valore dell'importazione di beni contraffatti e piratati è di circa 8,7 miliardi di euro, il 2,1 per cento del totale dell'import. Lo rivela Indicam (l'associazione italiana per la tutela della proprietà

intellettuale che raggruppa oltre 160 associati). L'Italia, dice il presidente Mario Perserico, «rimane una delle economie europee più colpite dal business del falso». Ma un modo per arginare il fenomeno c'è: le nuove tecnologie digitali potrebbero rivelarsi utili ai titolari di diritti di proprietà intellettuale. Perché nessun settore si salva dall'attacco del fake, con danni enormi per le imprese, i cittadini e l'ambiente. (A.C.)



FOTOGRAFIA

PAROLE DI PESO

Per favore fermiamo la compliance

PERCHÉ usare l'inglese a ogni costo? Gli esperti del gruppo Incipit presso l'Accademia della Crusca bacchettano il sito dell'Agenzia delle entrate, dove c'è una sezione

intitolata "Comunicazioni relative all'invito alla compliance". Questa parola inglese piace da pazzi ai burocrati e ai manager pubblici, nel significato di "aderenza alle prescrizioni normative". Però l'alternativa in italiano ci sarebbe, anzi c'è, ed è quella che gli studiosi ora suggeriscono: "verifica concordata". (A.C.)



FOLLOW THE MONEY

LORETTA NAPOLEONI

IL SALTO IN ALTO DEI LAVORATORI A BASSO SALARIO

Una cosa buona il Covid l'ha fatta: ha ridotto le disegualianze di reddito negli Stati Uniti. In che modo? Grazie alla straordinaria risposta del governo, i cosiddetti "soldi dall'elicottero", e alla velocissima ripresa dell'occupazione del post pandemia. Da un'analisi della Federal Reserve risulta che la famiglia americana appartenente a quella metà della popolazione considerata più povera ha riscontrato un aumento della ricchezza, che è passata da 30.378 dollari del 2019 a 57.346 alla fine del 2021. Ed è rilevante che per la prima volta dalla fine degli anni Novanta i lavoratori a basso salario abbiano guadagnato terreno rispetto a quelli che hanno redditi più elevati.

Rispetto ad altri Paesi sviluppati, negli Stati Uniti esiste una sottoclasse molto ampia di persone che trascorrono la vita lavorativa passando da un'occupazione all'altra a basso salario, senza alcuna prospettiva di miglioramento e nell'impossibilità di risparmiare denaro. Durante la pandemia, molti di questi americani hanno visto aumentare le proprie finanze grazie agli assegni di disoccupazione e di stimolo. Proprio quando l'assistenza del governo ha iniziato a esaurirsi, il mercato del lavoro ha ripreso a crescere in modo esponenziale.

Alla disperata ricerca di manodopera per soddisfare l'eccezionale domanda post Covid, i datori di lavoro hanno dovuto aumentare i salari, offrire benefici, assistenza sanitaria ed allentare i criteri di selezione per attirare nuovi dipendenti. Nel 2020 l'offerta di lavoro a personale con qualifiche minime è aumentata del 53 per cento.

E anche i salari sono saliti. Questo trend continua nel 2022: dall'inizio dell'anno gli stipendi per la manodopera senza alcuna qualificazione sono aumentati del 6,4 per cento.



Negli ultimi anni è aumentata negli Usa la richiesta di personale poco qualificato

GETTY IMAGES

© RIPRODUZIONE RISERVATA