

Mercato immobiliare

Fuga dalle città ora la casa si cerca nel verde

di **Vittoria Puledda**

Via dalla pazza folla alla ricerca di spazi maggiori, di una veranda, di uno sbocco all'aperto. L'anno della pandemia ha avuto un impatto rilevante sul mercato immobiliare, anche dal punto di vista delle mete privilegiate negli acquisti.

● a pagina 24

LE TENDENZE DURANTE LA PANDEMIA

Italiani in fuga dalle città ora la casa si compra nel verde

I dati di Nomisma segnalano un calo delle operazioni del 18,7% a livello nazionale
A Roma il dato più eclatante, con -20,8% delle vendite nella metropoli e +13% in provincia

di **Vittoria Puledda**

MILANO – Via dalla pazza folla, causa Covid-19, alla ricerca di spazi maggiori, di una veranda su cui fare giardinaggio, di uno sbocco all'aperto quando la circolazione è vietata o comunque sottoposta a forti limitazioni. L'anno della pandemia ha avuto un impatto rilevante sul mercato immobiliare, anche dal punto di vista qualitativo. Non tanto sotto il profilo dei prezzi medi - il calo stimato per l'intero 2020 è nell'ordine dell'1-2% - quanto dal punto di vista delle compravendite e delle mete privilegiate negli acquisti.

Fenomeno noto quello sui prezzi, perché il mercato del

mattoni ha poca elasticità e nei momenti di crisi vede precipitare i rogiti ben prima che le quotazioni si adeguino al calo della domanda; in questo caso poi il lockdown ha oggettivamente messo ostacoli alle visite degli appartamenti e quindi le compravendite hanno avuto un andamento strettamente legato ai Dpcm, con una ripresa nel periodo estivo e una nuova gelata a partire dall'autunno.

Ma non tutto si è mosso all'unisono, anzi. Secondo le stime di Nomisma appunto le grandi città hanno avuto un calo complessivo delle compravendite - nel 2020 - del 20-25% mentre a livello nazionale il dato atteso è di un -18,7% (che corrisponde a 491 mila compravendite) nello scenario più severo. Prima che arrivasse

la pandemia a rovinare le cose, le previsioni dell'istituto di ricerca bolognese erano per un numero di rogiti pari a 612 mila.

Le rilevazioni di Scenari immobiliari fotografano una contrazione del 16,9% delle compravendite nelle grandi città (comunque inferiore alla media nazionale) a fronte invece di un dato con il segno più per i territori della provincia (+1,7%). L'hinterland insomma batte la città pulsante, in alcuni casi in maniera massiccia. Roma forse è il caso più emblematico: la contrazione più netta a livello di città (-20,8%) e nello stesso tempo l'incremento più deciso nella provincia (+13%). Anche Milano, seppure con numeri più contenuti, ha lo stesso andamento: segno meno nella città e un netto rialzo nell'hinterland,

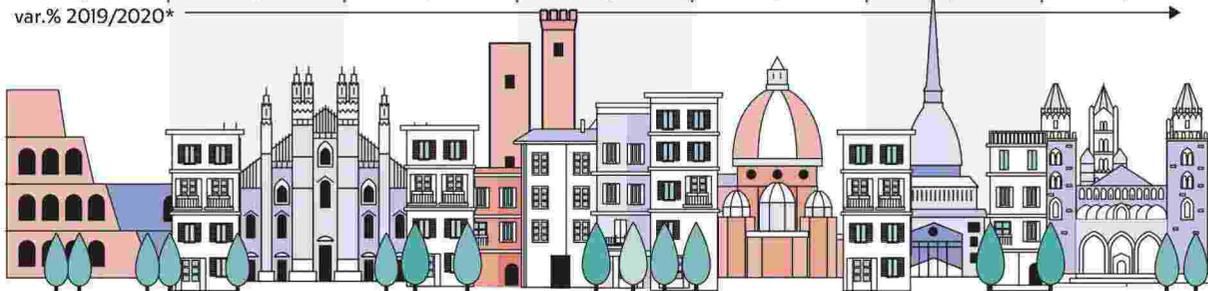
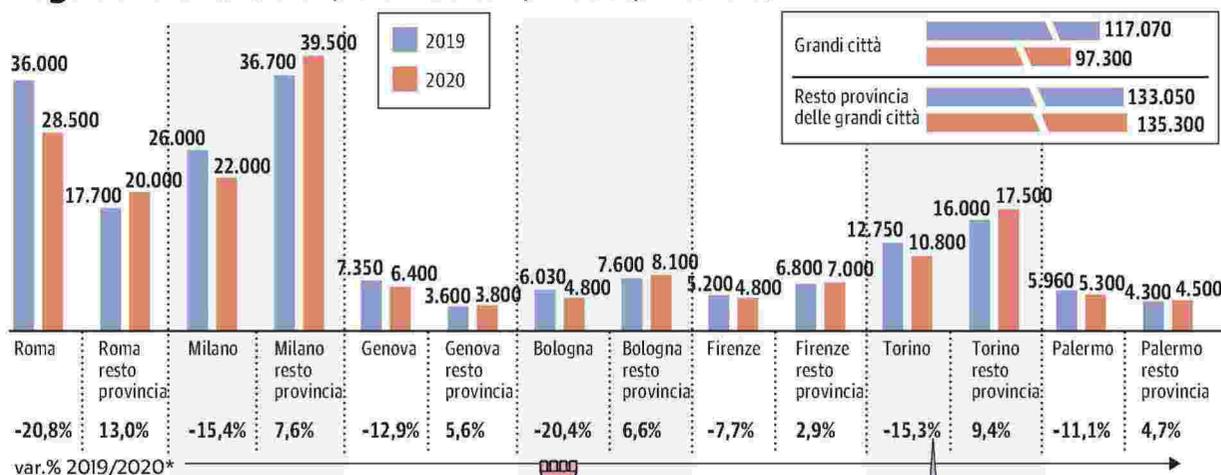
che nel caso di Torino è persino più marcato (+9,4% nella provincia, -15,3% in città). «È scattata la ricerca di case più grandi e più confortevoli, anche in previsione di periodi più lunghi passati lontani dall'ufficio - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - magari privilegiando la scelta del giardino. A fronte di un mercato in calo nelle grandi città, il numero di transazioni nell'hinterland, soprattutto al centro-nord, è cresciuto. Le preferenze si orientano verso località in cui a parità di spesa si possa

prendere un appartamento con una stanza in più o con uno sbocco all'esterno. La tendenza è stata chiarissima nel periodo giugno-ottobre, poi le nuove restrizioni hanno portato di nuovo alla quasi paralisi del mercato».

Un altro fenomeno è quello degli affitti più lunghi nelle località turistiche: invece del classico mese estivo, molti hanno prolungato (o anticipato) il periodo, per trascorrere più tempo nelle seconde case, senza affrontare per il momento una decisione di spesa impegnativa (l'acquisto della

casa). Con lo stesso filo conduttore: adattare l'abitazione alle nuove esigenze di vita. Però anche sotto il profilo delle compravendite nel terzo trimestre il mercato è andato meglio nelle città minori e nei luoghi di villeggiatura. «È vero - conferma Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma - però non è chiaro se sia cambiata la domanda della casa di abitazione o se siano scelte di investimento, anche alla luce dei risparmi accumulati durante il lockdown per la difficoltà di consumare». © RIPRODUZIONE RISERVATA

Fuga dalle città (Le compravendite di case prima e dopo il covid 19)



*stima Fonte: Scenari Immobiliari

Infografica di Roberto Trinchieri

Il numero

1-2%

I prezzi

Il calo dei prezzi degli immobili è stato piuttosto contenuto, nella forchetta dell'1-2%

Preferite le località in cui a parità di spesa si ha una stanza in più o sbocchi all'esterno

