

IMMOBILIARE**Casa, il virus frena le vendite e i proprietari tentano l'affitto**

IL LOCKDOWN HA BLOCCATO LE COMPRASVENDITE E HA FRENATO ANCHE L'OFFERTA

Casa, meno vendite e più affitti*In Italia è boom per le abitazioni proposte in locazione. I prezzi per ora tengono, in ripresa la domanda*

DI TERESA CAMPO

Si prospettano almeno tre, quattro fasi nel mercato della casa post lockdown. La prima è già sotto gli occhi di tutti: nelle grandi città crollano gli annunci di abitazioni in vendita a fronte di un exploit di quelle in affitto. In cifre, a Milano le case proposte in vendita sono il 21% in meno rispetto a un anno fa (e restringendo l'analisi ai soli privati il calo dell'offerta è addirittura dell'85%), mentre quelle in affitto risultano in aumento del 25%. A Roma invece segnano un -33% le case messe in vendita da privati e +28% l'offerta in affitto, incremento ancora più marcato a Torino (+101%) e a Bologna (+109%). Tutto questo a fronte di prezzi stabili se non addirittura in lieve aumento rispetto allo scorso anno. È quanto emerge da un'analisi condotta dal portale immobiliare Idealista. Il perché del

fenomeno è presto detto: nel periodo di lockdown le visite agli immobili in vendita sono crollate a zero. Ora quindi la paura dei proprietari è di dover vendere a minor prezzo e quindi preferiscono rinunciare alla vendita oppure, in alternativa, proporre l'abitazione in affitto. Le case oggi in vendita di fatto sono solo quelle sul mercato fin da prima del lockdown oppure quelle di chi è costretto a vendere. Ma a spingere l'offerta in locazione è anche la profonda crisi dei cosiddetti affitti brevi (di durata inferiore a un mese), strettamente legati ai flussi turistici e quindi molto penalizzati dal lockdown e tuttora al palo nonostante l'allentamento delle restrizioni. Idem per le locazioni a studenti fuorisede considerando che al momento non è scontata la riapertura degli atenei con lezioni regolari in autunno. Quanto ai prezzi «per ora sono stabili perché i proprietari non sanno ancora di quanto modificarli a

causa dell'impatto Covid-19 sull'economia», spiegano da Idealista. «Secondo le nostre stime lo sconto potrebbe aggirarsi intorno al 10% a Milano e al 20% nel resto d'Italia: la domanda spingerà senz'altro in questo senso tra chi non può permettersi prezzi più alti e chi tenta di strappare il massimo sconto possibile».

A proposito della domanda, la buona notizia è che è già tornata tonica: sommando contatti telefonici o mail con le visite alle agenzie immobiliari si riscontra infatti che è già tornata ai livelli ante coronavirus. In ogni caso, lo stop di questi mesi secondo Idealista porterà a un accumulo dello stock in vendita, complice anche l'arrivo sul mercato delle case purtroppo lasciate libere dalle tante vittime della pandemia. «Oggi è impossibile fare previsioni a lungo termine, ma dopo la fase attuale, la successiva, che dovrebbe partire con l'autunno, vedrà un aumento delle vendite, non sufficiente però a smaltire lo stock. Ed è

li che è più probabile un aggiustamento dei prezzi», spiegano gli analisti del portale immobiliare. Dopodiché da gennaio si assisterà a una normalizzazione della situazione e quindi a un ritorno più forte della domanda, con prezzi però condizionati da quello che sarà il trend dell'economia in quel momento. In altre parole, prima della pandemia le quotazioni apparivano in rialzo un po' ovunque, ma non è detto che una volta riprese le compravendite si tornerà a quei livelli. L'ultima fase vedrà infine un possibile cambiamento della domanda a seguito del diffondersi dello smart working: «uno spostamento della domanda in acquisto verso le case in periferia, specie in città care come Milano, era già in atto anche prima della crisi», conclude l'analisi di Idealista. «Probabile in futuro anche un maggior interesse per i quartieri dell'hinterland delle grandi città, se non addirittura per paesi e cittadine di provincia. (riproduzione riservata)

IL MERCATO DELLA CASA POST COVID-19

		Variazione% offerta solo privati		Variazione % prezzi richiesti	
		Rispetto a un anno fa	Dalla fine della fase 1	Rispetto a un anno fa	Dalla fine della fase 1
ROMA	Vendite	-33	-1,2	3	0,2
	Affitti	-1	-3,4	3,1	-0,2
MILANO	Vendite	-85	-0,4	16	0,2
	Affitti	26	2,3	3,3	0,1
FIRENZE	Vendite	-33	0	4	0
	Affitti	34	-1	-3,7	-0,6
BOLOGNA	Vendite	0	-55	4	0
	Affitti	43	-1,6	6,2	0,2

Fonte: Idealista

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.