

LA NOSTRA INCHIESTA. SUL SITO LA MAPPA COMPLETA

Effetto Covid sulle case a marzo vendite dimezzate

Le quotazioni per quartiere: calo a San Paolo e Tor Bella Monaca, bene Bologna-Nomentano

di **Daniele Autieri**

Il mercato immobiliare è chiuso a chiave. Il lucchetto imposto dal lockdown dai primi giorni di marzo ha colpito anche la prassi delle compravendite di abitazioni, nuove o usate, residenziali e non, un settore strategico non solo per i proprietari degli immobili, ma anche per il mondo dei professionisti che gli ruota intorno. L'Agenzia delle Entrate ha calco-

lato che nella capitale – nel corso dei primi tre mesi del 2020 – il numero di transazioni si è fermato a 6.746, quasi 2mila in meno delle 8.588 dell'ultimo trimestre del 2019.

La crisi abbatte anche le prenotazioni nei bed & breakfast: il 90% sono state cancellate. Resistono solo gli affitti a lungo termine.

● *alle pagine 2 e 3*

Mercato immobiliare, effetto Covid -25% di vendite e mutui in calo

Nei primi tre mesi dell'anno il numero di transazioni si è fermato: quasi 2 mila in meno dell'ultimo trimestre '19
E se i tempi medi si allungano il valore della casa non presenta clamorose variazioni: "Non è più bene rifugio"

*"Manca una visione
nella riqualificazione
come c'è stata a
Milano per City life"* *Anche le cessioni di
esercizi commerciali
sono diminuite del
16% rispetto al 2019*

di **Daniele Autieri**

Il mercato immobiliare è chiuso a chiave. Il lucchetto imposto dal lockdown dai primi giorni di marzo ha colpito anche la prassi delle compravendite di abitazioni, nuove o usate, residenziali e non, un settore strategico non solo per i proprietari degli immobili, ma anche per il mondo dei professionisti che gli ruota intorno. L'Agenzia delle Entrate ha calcolato che nella capitale – nel corso dei primi tre mesi del 2020 – il numero di transazioni si è fermato a 6.746, quasi 2mila in meno delle 8.588 dell'ultimo trimestre del 2019. Rispetto al primo trimestre del 2019 poi, la contrazione è stata ancora più significativa e pari al 14,8%. Fin qui i dati del settore residenziale,

che non si distanziano poi tanto da quello non residenziale. Le vendite di esercizi commerciali sono diminuite in modo considerevole, con un -16% tra il primo trimestre 2020 e lo stesso periodo del 2019.

Da Prati a Trastevere, da piazza di Spagna a Tor Bella Monaca, tutto è rimasto fermo. Fermo per la chiusura di ogni attività, che ha coinvolto anche alcuni professionisti del settore, ma anche per l'ormai scarsa propensione "romana" a investire nelle case. «Nella capitale – spiega Paolo Pietrolucci, presidente di Confedilizia Roma – il mercato delle abitazioni veniva già da un periodo difficile che aveva il suo riflesso naturale nell'aumento costante dei tempi necessari per vendere una casa. Alle spalle, nella mente dei romani, c'è la

convincione che la casa non sia più un bene rifugio e che sia più conveniente investire altrove». A tirare verso il basso la performance dei primi tre mesi dell'anno è naturalmente marzo, il mese del lockdown, nel corso del quale le vendite di abitazioni si sono quasi azzerate. Per capire quanto ha pesato il risultato di marzo sul trend generale corrono in



soccorso i numeri del **Consiglio Nazionale del Notariato**. Durante quei 31 giorni il numero di compravendite nei fabbricati abitativi della capitale è crollato del 42,9% rispetto al marzo del 2019. A questo dato, in linea con altre città italiane come Milano, Napoli e Torino, si è aggiunto quello dei mutui ipotecari che sono diminuiti del 35,1%.

Marzo mese nero, quindi, ma non sarà l'unico del 2020 a pesare negativamente sul mercato immobiliare. Secondo un'analisi realizzata in esclusiva per Repubblica dal centro studi della società di intermediazione immobiliare Abitare.co, il trend sarà confermato per tutto il 2020. L'anno in corso dovrebbe chiudersi con un totale di 24.569 transazioni, il 25% in meno rispetto alle 32.759 dello scorso anno. Numeri che tengono dentro tanto le vendite del nuovo quanto quelle dell'usato. Sul mercato del nuovo, il calo delle compravendite sarà leggermente più

contenuto e pari a un -18%.

Inoltre, la contrazione delle operazioni di acquisto e vendita si accompagnerà ad un allungamento dei tempi medi, che passeranno dai 105 giorni del 2019 ai 120 dell'anno in corso. «La chiusura totale durata oltre due mesi – spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile del centro studi di Abitare.co – ha bloccato il mercato, anche se da maggio assistiamo a una lenta ma significativa ripresa delle compravendite, con un andamento migliore registrato dalle nuove abitazioni. Il problema di fondo, per Roma, è la mancanza di visione nella riqualificazione immobiliare dei quartieri che si accompagna alla carenza di investimenti. Quello che è accaduto a Milano con Citylife e Porta Nuova non esiste per oggi a Roma. E questa assenza ha un impatto inevitabile sul mercato e sulle sue possibilità di crescere a breve».

Non c'è ottimismo all'orizzonte, almeno sul volume delle compravendite. Più lieve sembra invece che

sarà l'impatto di questa crisi sul valore degli immobili. L'oscillazione dei prezzi, nonostante stia subendo gli effetti della serrata del Covid, è contenuta. Guardando ai singoli quartieri, le previsioni peggiori per la fine dell'anno riguardano San Paolo, Tor Bella Monaca e Tor di Quinto, dove i prezzi delle case dovrebbero rimanere stabili. Per tutte le altre zone, l'analisi indica una crescita nell'ordine dello zero virgola, con il dato migliore conquistato dalla zona Nomentano-Bologna, dove i valori medi potrebbero aumentare dello 0,5%. Nell'insieme, le analisi di Abitare.co indicano per il mercato immobiliare romano un aumento del prezzo medio delle abitazioni nell'anno in corso dello 0,1%, rispetto al +1,9% di crescita che era stato previsto prima della pandemia. Niente sarà più come prima. E il rischio – condiviso da molti operatori – è che le previsioni di oggi debbano essere riviste al ribasso domani.

Il crollo delle compravendite

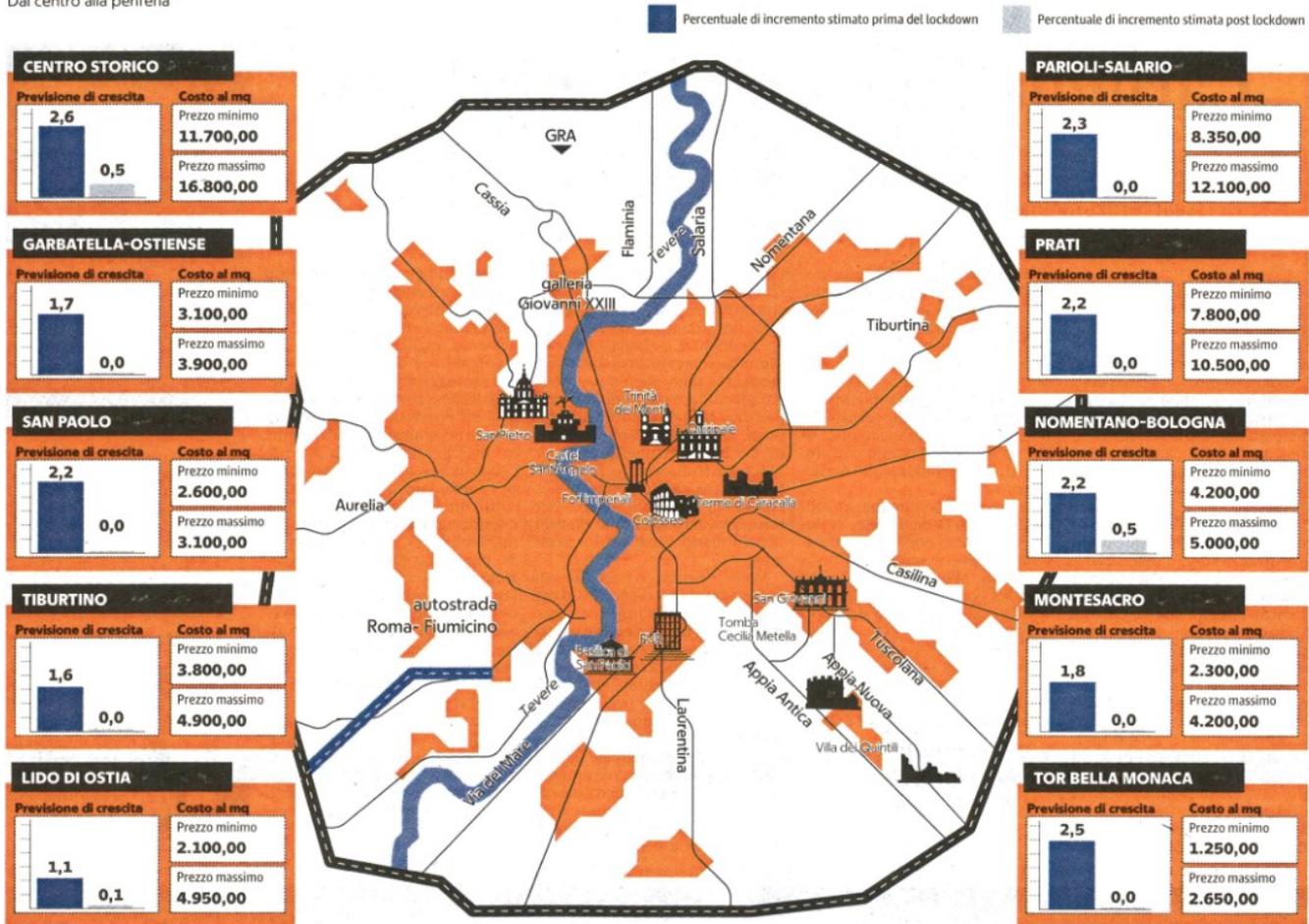
		2019	Previsione 2020 Pre-Covid (gennaio 2020)	Previsione 2020 Post-Covid (giugno 2020)
	NUMERO TRANSAZIONI			
	TOTALE (nuovo+usato)	↑ 32.759 (+2% su 2018)	↑ 33.905 (+3,5% su 2019)	↓ 24.569 (-25% su 2019)
	Nuove costruzioni	↑ 4.422 (+8,5% su 2018)	↑ 4.979 (+12,5% su 2019)	↓ 3.626 (-18% su 2019)
	PREZZO MEDIO			
	Vendite nuove costruzioni	€ 5.300	↑ € 5.500 (+3,8% su 2019)	↑ 5.315 (+0,3% su 2019)
	ABITAZIONI TOTALI (nuovo+usato)	da 3.500 a 5.400	↑ +1,9% su 2019	↑ +0,1% su 2020
	% OFFERTA NUOVE ABITAZIONI SUL TOTALE	16,30%	↑ 22,0%	↓ 11,0%
	TEMPI DI VENDITA (GIORNI)	105	↓ 90	↑ 120

Fonte: Centro Studi Abitare Co.

L'EGO - HUB

L'andamento dei prezzi

Dal centro alla periferia



Le zone Centro e periferia i valori nei quartieri



▲ Piazza Bologna

Bologna-Nomentano
E' l'unico quartiere della città in cui si profila un rialzo delle quotazioni immobiliari per l'anno in corso



▲ San Paolo fuori le mura

San Paolo
Per la zona di San Paolo insieme a quelle di Tor Bella Monaca e Tor di Quinto le previsioni peggiori per il 2020



▲ Piazza Mazzini

Prati
Gli appartamenti del rione Prati sono tra quelli la cui compravendita si è bloccata causa lockdown