



LO SCENARIO

La corsa a ostacoli del mattone si salvano case nuove e affitti

Report Bankitalia: per la prima volta da metà 2021, tra gli addetti ai lavori prevalgono quelli che si attendono un calo dei prezzi. Oltre al caro tassi, sul fronte abitazioni pesa l'aumento dei costi per le materie prime

Marco Frojo

La ripresa del real estate italiano potrebbe rivelarsi molto effimera. Sono numerosi i fattori esogeni che stanno spegnendo sul nascere il rialzo dei prezzi che, dopo una lunghissima attesa durata più di un decennio, si era finalmente materializzato nel corso del 2021. A rallentare la corsa del mattone c'è soprattutto l'aumento del costo del denaro deciso dalla Banca Centrale Europea. Mutui più costosi e una ridotta disponibilità da parte delle banche ad erogare finanziamenti stanno togliendo al mercato immobiliare quella spinta senza la quale procedere è praticamente impossibile. La rimodulazione del Superbonus e il blocco della cessione dei crediti sono altre due tegole cadute sul mercato immobiliare che, proprio grazie all'incentivo introdotto dal governo Conte II, aveva ritrovato un certo dinamismo dei prezzi (la ripresa dei volumi è invece di più vecchia data). La corsa dell'inflazione, infine, rappresenta un fattore ambivalente. Da un lato è certamente favorevole perché il mattone, come noto, è uno degli asset migliori per difendere il proprio capitale dal deprezzamento della moneta; dall'al-

tro la corsa dei prezzi al consumo sta riducendo la capacità di spesa delle famiglie italiane che devono fare i conti con stipendi fermi. Chi fino a un anno fa poteva pensare di accendere un mutuo perché a fine mese si ritrovava con i soldi sufficienti a pagare la rata, adesso in

molti casi non può più farlo.

A scattare una fotografia molto aggiornata del settore immobiliare italiano è il report di Bankitalia "Sondaggio congiunturale delle abitazioni in Italia" che a inizio febbraio ha condotto un'indagine fra quasi 1.500 agenti immobiliari, chiedendo loro un giudizio sull'andamento del quarto trimestre dell'anno scorso. Ebbene, per la prima volta dalla metà del 2021 il numero degli agenti pessimisti, quelli cioè che si attendono un calo dei prezzi delle case, ha superato quello degli ottimisti, che sono convinti dell'opposto. Non solo, i nuovi incarichi a vendere hanno confermato un trend in flessione e i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti continuano a prevalere su quelli di aumento, anche se in misura inferiore rispetto al periodo luglio-settembre. I tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore sono infine lievemente au-





mentati. Le uniche indicazioni positive sono arrivate dal mercato degli affitti, dove i canoni hanno proseguito il loro rialzo. “Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, anche con riferimento a un orizzonte biennale; secondo una larga maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l’andamento dell’inflazione al consumo inciderebbe negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita”, concludono gli esperti di via Nazionale guardando al futuro.

Guardando al settore immobiliare dal punto di vista delle opere edili emerge ancora più chiaramente la frenata in atto, seguita alla riduzione degli incentivi. Dopo il più 20% del 2021 e il più 12% del 2022, il settore delle costruzioni dovrebbe andare incontro a un calo del 5,7% nel corso di quest’anno. Analizzando questo dato nel dettaglio emerge come sia proprio il comparto residenziale a soffrire. Secondo le stime di Ance, l’associazione nazionale costruttori edili, le “abitazioni” faranno registrare un meno 18,6% degli investimenti, mentre le costruzioni “non residenziali” continueranno a crescere (più 7,25%). A sua volta il comparto “abitazioni” vede un proseguimento del trend positivo del “nuovo” (più 3,4%) e un vero e proprio crollo (meno 24%) della “manutenzione straordinaria”, ovvero proprio i lavori a cui è destinato il Superbonus.

Per le imprese edili uno dei maggiori problemi è oggi rappresentato dall’aumento del costo dei materiali e dell’energia. Se su quest’ultimo fronte inizia a vedersi qualche schiarita, per quel che riguarda invece i materiali il trend è ancora in accelerazione. “Sui mercati siderurgici, il primo mese dell’anno si è chiuso con un ulteriore aumento del prezzo del ferro tondo per cemento armato del 6,4% su base annua. mentre il rame. che nel corso

del 2022 aveva mostrato un modesto incremento del 6,1%, ha fatto registrare a gennaio un ulteriore aumento del 5,7% rispetto a dicembre dello scorso anno – si legge nel documento “Edilizia flash” redatto da Ance – Nonostante la moderata discesa dei prezzi, il costo dell’energia rimane tuttora su livelli decisamente più alti rispetto ai mesi della riapertura post-pandemica, con un aggravio di spesa sulle lavorazioni e sui materiali impiegati nei cantieri”.

Adesso i costruttori sperano che la minore attività nel settore residenziale venga controbilanciata dalla partenza dei lavori pubblici finanziati dal Pnrr. Le crescenti difficoltà a cui sta andando incontro il Piano nazionale di ripresa e resilienza rischiano però di rendere obsolete le previsioni di crescita dell’edilizia pubblica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

① Problemi anche per la rimodulazione del Superbonus e il blocco della cessione crediti



GLI AGENTI NON SONO OTTIMISTI

Bankitalia ha consultato 1.500 agenti immobiliari: i pessimisti, coloro che si attendono il calo dei prezzi delle case, hanno superato gli ottimisti





CIRIO RUSCO/ANSA

