

# Le compravendite

## Il mercato immobiliare si rimette in moto

### La spinta del superbonus

**GLAUCO BISSO  
CARLO GRAVINA**

**L**a casa rifugio tiene il suo valore e le vendite ripartono. L'abitazione che vogliamo deve essere però più grande e con spazi all'aperto dove vivere meglio, anche per lavorare all'interno, visto il boom dello smart working. Dai dati relativi al focus su "compravendite e prezzi delle abitazioni", pubblicato su "L'economia in breve" da Banca d'Italia a maggio, si evince l'andamento dei prezzi 2020 che si sono attestati su di una linea quasi piatta, con un leggero aumento alla fine del primo lockdown. Il report sulle vendite realizzate, invece, si inabissa nello stesso periodo per poi rimbalzare dopo il secondo trimestre e giungere alla fine dell'anno a livelli superiori al numero di vendite del 2019. I valori aggregati, però, si distribuiscono in modo molto diverso da zona a zona. Nel grafico in pagina sono illustrati i valori ricavati dalle "Statistiche regionali" del 3 giugno scorso, pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e i prezzi richiesti da chi mette in vendita la propria casa. È arrivato forse il miglior momento per acquistare casa? In tanti se lo domandano e la risposta non è certamente semplice. Tuttavia c'è una diffusa consapevolezza che difficilmente i valori degli immobili potranno arrivare alle cifre registrate qualche anno fa.

#### L'ottimismo degli operatori

A confermare che la ripartenza riguarderà anche il mercato immobiliare è Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa-Confindustria: «Le modificazioni in atto sul mercato dell'acquisto della casa dovrebbero protrarsi per tutto

il 2022 e gli effetti dovrebbero influenzare il comparto anche in futuro. La pandemia ha cambiato le preferenze dei clienti-consumatori che, ritrovandosi a trascorrere gran parte del tempo rinchiusi nelle case, hanno percepito problematiche sconosciute fino alla fine del 2019 come la carenza di spazio, il desiderio di pertinenze all'aperto, la voglia di verde». Che la voglia di casa sia cambiata è il punto di vista anche di Mario Condò de Satriano, presidente del centro studi Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali). «La previsione per il 2021 non può che essere positiva. L'anno scorso, nonostante i due mesi di blocco in cui si è raggiunto il -7% delle compravendite, c'è stato un aumento complessivo del 12%. L'andamento è confermato anche per il 2021. E per lo smart working c'è attrazione verso le zone delle prime periferie, con un aumento dei prezzi». Il recente studio condotto da Fimaa (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari) registra che «la scelta dell'abitazione da acquistare ricade vici-

no al capoluogo, purché sia dotata di un giardino privato (27,4% dei casi), una terrazza (25,5%) o, qualora le condizioni economiche della famiglia lo permettano, sia una villa (o un villino, 14,3%). Il balcone è scelto nel 7,5% delle risposte, nell'1,4% ci si accontenta del giardino condominiale. Le condizioni di mercato e lo smart working fanno scegliere in quasi l'11% dei casi una stanza (o più) da adibire ad ufficio e si guarda con interesse, denotando in questo modo un apprezzamento, ad immobili da ristrutturare grazie alle misure governative del 110% (12,9%)». Che il superbonus del 110% sia un'occasione importan-

te per gli immobili da ristrutturare, che orienta le ricerche di acquisto, lo precisa anche il report targato Fiaip, Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie) e Icom (Istituto per la competitività) sul monitoraggio delle dinamiche

del mercato immobiliare in funzione delle caratteristiche energetiche degli edifici.

#### La cautela degli osservatori

Luca Dondi, ad di Nomisma, è d'accordo che «la drammaticità del quadro pandemico, che ha pesantemente influenzato l'andamento economico complessivo, si è solo in parte riflessa sulle dinamiche immobiliari. Nonostante gli impedimenti fisici all'effettuazione di attività propedeutiche alla conversione delle intenzioni di acquisto e, più in generale, la precarietà delle prospettive reddituali future, il settore nel 2020 è riuscito a contenere gli arretramenti». Precisa però che «tale dinamica non deve indurre a ritenere definitivamente archiviato il pericolo di un tracollo di dimensioni più ampie o, anche solo, del protrarsi di una fase di debolezza».—

© RIPRODUZIONE RISERVATA

