

Osservatorio immobiliare Fiaip: transazioni a livello di 15 anni fa, Milano in testa (+8,8%) seguita da Bologna (+6,8%)

Casa, nel 2021 le compravendite sono salite del 34%

DI ANDREA BOERIS

La voglia degli italiani di investire nel mattone trova un alleato nell'attuale contesto di incertezza e di fronte a shock come pandemia, inflazione e guerra la casa si conferma come uno dei beni rifugio preferiti. Lo dimostrano i dati emersi dall'Osservatorio Immobiliare Nazionale Fiaip, presentato ieri e redatto in collaborazione con Enea (Agenzia Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) ed I-Com (Istituto Italiano per la Competitività). Nel 2021 nel settore residenziale sono aumentate in maniera consistente le compravendite, arrivando a circa 79mila, una cifra che fa segnare una crescita del 34% rispetto al 2020, ma anche del 24% rispetto al 2019 ovvero a prima della pandemia. Il numero di transazioni ha raggiunto quello di 15 anni fa e a trainare il mercato, oltre alla prima casa, c'è stata anche la forte crescita del mercato delle compravendite di seconde case, che sono salite a circa

190mila unità e hanno registrato un +52% rispetto al 2020 ed un +36% rispetto al 2019.

Anche le compravendite diverse dal residenziale fanno registrare tutte un segno positivo rispetto al 2020 con il commerciale (negativo +4,5%), il direzionale (uffici) a +2,3% e il produttivo (capannoni) a +1,9%, ma per quanto riguarda i valori di mercato invece le abitazioni sono le uniche con il segno positivo, con una crescita del 3%. Risultati infatti a rilevare l'andamento medio dei prezzi sia per il commerciale con una riduzione media del 3,2% sia per direzionale (-4,5%) e produttivo (-5,6%).

Guardando alle locazioni, rispetto al 2020, la crescita tocca tutti gli ambiti con il residenziale a +12,3%, il commerciale a +6%, il direzionale a +5% e il produttivo +2%, mentre l'andamento medio dei canoni di lo-

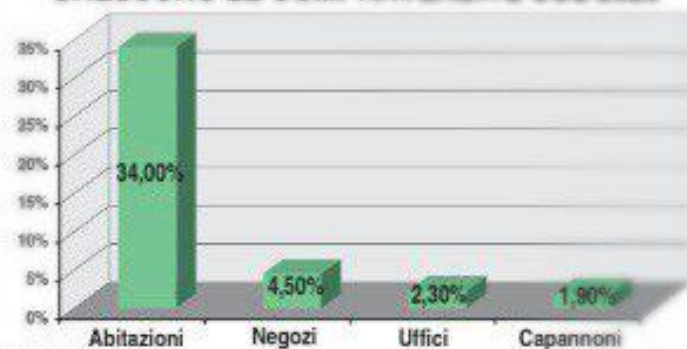
cazione è positivo solo per il residenziale (+4,9%) e negativo per commerciale (-2,2%), direzionale (-2,6%) e produttivo (-2,8%). A pesare sono stati naturalmente gli effetti della crisi che ha colpito numerose attività a seguito delle perduranti restrizioni pandemiche.

A trainare il mercato, in relazione sia alle compravendite che alle locazioni, sono soprattutto tre città: Milano, Bologna e Firenze. In particolare, per le

compravendite Milano fa segnare un +8,8%, Bologna un +6,8% e Firenze un +5,2%. A seguire si sono Genova (+2,7%), Torino (+2,5%), Venezia (+2,5%) e Roma (+1,1%). Anche per le locazioni si confermano in prima linea Milano (+7,9%), Bologna (+3,8%) e Firenze (+2,8%), seguite da Roma (+2,6%), Genova (+1,1%) e Napoli (+0,5%).

Un altro dato interessante riguarda infine l'efficiamento energetico. Nel 2021 gli acquisti di immobili efficienti nella migliore classe energetica A1 è salito al 30% del totale delle compravendite relative al nuovo. Si registra però anche un netto aumento di immobili compravenduti ristrutturati in classe A e B, saliti al 52%, e da ristrutturare (+17%), grazie soprattutto agli incentivi fiscali statali, in particolare il Superbonus 110% (reproduzione riservata).

CRESCONO LE COMPRVENDITE SUL 2020



GRAFICA IM MILANO FIAIP/EA