

La domanda di abitazioni è in aumento

tratto da www.agi.it/economia/news del 4 giugno 2021

Lo afferma la Fimaa - Federazione italiana mediatori agenti d'affari, aderente a Confcommercio-Imprese per l'Italia. A chiusura d'anno potranno recuperare quasi per intero le oltre 46mila transazioni perse nel 2020

Crescono le compravendite immobiliari residenziali nelle città italiane nel primo quadrimestre del 2021, rispetto al 2019. Per il 51% degli operatori immobiliari Fimaa - Federazione italiana mediatori agenti d'affari, aderente a Confcommercio-Imprese per l'Italia - si è registrato un incremento delle transazioni, che si rafforzerà ulteriormente per tutto il 2021.

In crescita la domanda di acquisto delle abitazioni per il 51,1% degli interpellati. Stabili i dati relativi all'offerta (per il 40%) e ai prezzi (per il 51,1%). L'incremento della domanda è un segnale evidente di una fase di ripresa del settore alimentata dall'emergenza sanitaria da Covid-19, che ha imposto di vivere maggiormente la casa sia come ufficio sia come svago, e dalle recenti misure del Superbonus 110%, soprattutto nel centro e nord Italia e nelle province a media densità abitativa (popolazione tra 300 e 500mila abitanti).

È la fotografia del sentiment del mercato immobiliare residenziale, riferito al primo quadrimestre 2021, realizzato dall'Ufficio studi Fimaa - coordinato da Andrea Oliva - che evidenzia una fase di ripresa del settore, dopo la frenata del 2020 - anche se di minor entità rispetto alle previsioni iniziali - a causa dalla pandemia da Covid-19. Le risposte sull'indagine, fornite dai rilevatori Fimaa. Secondo il sentiment raccolto, a chiusura d'anno potrà recuperare quasi per intero le oltre 46mila transazioni perse nel 2020, segnando un +8% di compravendite e prezzi in risalita dell'1,9% rispetto all'anno precedente.

Caccia a terrazzi e giardini

Per quanto riguarda la domanda, nel 65% delle risposte, la scelta della abitazione da acquistare ricade vicino 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 (od 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 smartworking 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%). Per quasi il 60% degli intervistati la nuova misura del Superbonus 110% potrà dare impulso al mercato degli appartamenti da ristrutturare, alimentando l'intero comparto immobiliare. Soprattutto per le regioni del centro e nord Italia. Nelle zone del nord del Paese, al di là dell'attenzione per il possibile adeguamento energetico dell'immobile grazie all'incentivo del Superbonus, rimane acceso un grande interesse per la prestazione energetica per quasi il 40% degli interpellati.

Si punta ancora sui mutui

Sul fronte dei finanziamenti, nonostante il forte incremento di liquidità nei depositi bancari pari a 126 miliardi registrato nel 2020, la maggioranza delle compravendite (82,3%) si poggia con una richiesta di mutuo pari all'80% del valore dell'immobile.

Le richieste di mutuo pari al 100% del valore sono pressoché residue e localizzate nelle zone del sud Italia e delle isole. Le richieste pari al 50% del loan to value sono anch'esse esigue, ma concentrate soprattutto al nord. Secondo le previsioni degli agenti immobiliari Fimaa (62% degli intervistati), le seconde case registreranno nel 2021 un aumento delle transazioni rispetto al 2019, a causa degli effetti della pandemia da Covid-19 e dello smartworking nella sfera psico-sociale dei clienti-consumatori, sempre più orientati ad abitare le seconde case al mare, in montagna, o comunque fuori dai grandi centri abitati, tutto l'anno (70,5% di risposte) soprattutto nelle zone del Centro-Sud del Paese. La forte richiesta produrrà, nel corso del 2021, un'impennata dei prezzi in media nel 44% delle province monitorate rispetto al periodo pre-Covid. Andrea Oliva, coordinatore Ufficio studi nazionale Fimaa: "Dall'indagine, che ha

riguardato 86 province, per 50,8 milioni di residenti, pari all'85,5% della popolazione nazionale, emerge che in quasi tutta la Penisola i volumi di compravendita stanno continuando ad aumentare, così come la richiesta di abitazioni, anche se con caratteristiche influenzate dal Covid-19.

I prezzi ancora stabili preannunciano una buona stagione per il mercato immobiliare residenziale italiano, con un'attenzione degli acquirenti ai bonus del governo per l'efficientamento energetico ed una rinnovata propensione all'acquisto della seconda casa da usare anche tutto l'anno, sfruttando le opportunità dello smart working".

Prevale il mercato residenziale

Secondo Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa, "la grande propensione al risparmio degli italiani continua a premiare il mercato immobiliare residenziale, rispetto alle altre opportunità di investimento, nonostante quasi due anni di pandemia da Covid-19. Sei italiani su 10, infatti, confermano che l'investimento immobiliare resta il più sicuro e vantaggioso, capace di resistere anche ai lunghi periodi di lockdown forzato.

A sostenere il settore, in questo particolare momento storico, sono diversi fattori fra cui in primo luogo i valori degli immobili ancora appetibili e i tassi di interesse tendenzialmente rimasti ai minimi storici. Inoltre, le recenti misure per i mutui prima casa ai giovani under 36 contenute nel decreto Sostegni bis e le nuove misure per il Superbonus 110% del decreto Semplificazioni daranno nuovo impulso al comparto. Crediamo, infatti, che il Superbonus possa rappresentare una leva strategica per il rilancio del settore e della sua filiera e che possa contribuire in maniera decisiva alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare italiano. Siamo allo stesso tempo fiduciosi che il governo si metta al lavoro per un piano di riordino e riduzione della tassazione immobiliare che riteniamo fondamentale e di strategica importanza per la ripresa dell'economia e dei posti di lavoro dell'intero Paese".

