Focus Casa | Il mercato immobiliare e il virus

Mercato della casa di nuovo in crisi e addio bene rifugio

Prospettive. Gli immobili travolti da una nuova ondata di ribassi: si fermano le compravendite e prezzi destinati a scendere almeno per dodici mesi

SIMONE CASIRAGHI

Mondo immobiliare, filiera dell'edilizia e sistema imprese delle costruzioni di nuovo travolti da un'ondata di criticità. La crisi legata al coronavirus ha letteralmente bloccato i segnali di ripresa che iniziavano a consolidarsi dopo alcuni anni di lieve ripartenza. E che ora, invece, vengono di nuovo tutti rinviati. Le ultime analisi e gli studi di previsione sulle condizioni di ripresa o di tenuta del settore a 360 gradi parlano di almeno dodici mesi prima di rivedere nuovi segnali positivi. Per il mercato immobiliare, forse un primo segnale positivo potrebbe già vedersi verso la fine dell'anno. Ma il vero consolidamento non prima della fine dell'anno prossimo. Su tutto questo quadro più o meno fosco di previsioni due prospettive danno il senso di come famiglie e piccoli investitori si stiano muovendo. Il primo scenario arriva dall'ufficio studi Tecnocasa che ha appena diffuso la disponibilità di spesa di famiglie e piccoli investitori per l'acquisto della prima casa, nel caso delle famiglie, o come bene su cui investire (bene rifugio) per la seconda categoria.

Così si scopre che attualmente la maggiore concentrazione della disponibilità di spesa si rileva ancora nella fascia più bassa di valore degli immobili, fino a 119mila euro (dove si colloca il 26,3% dei potenziali investitori). Segue con il 23,8% la fascia tra 120 e 169mila euro e con il 22,2% il range di valore più elevato degli immobili compreso tra 170 a 249mila euro. Questo come dato medio. Un focus su Como, indica un calo più sostenuto dell'interesse: la maggiore concentrazione della disponibilità di spesa si rileva infatti anche qui nella fascia più bassa, fino a 119mila euro, ma con un valore più elevato al 38,1%. Sègue con il 28,4% la fascia tra 120 e 169mila euro e con il 22,2% il range compreso tra 170 a 249mila euro.

E da qui discende anche la previsione di una brusca discesa del mercato immobiliare per abitazioni residenziali che potrebbe registrare fra 50mila e 120mila compravendite in meno quest'anno rispetto alle 650mila previste pre-virus, cioè una caduta del mercato fra -8% e -18%. In Lombardia, in particolare, secondo le stime di Scenari Immobiliari e in conseguenza dell'epidemia di coronavirus, le compravendite di case hanno già subito un primo calo del 7% in Lombardia nel primo bimestre del 2020.

Se questo dà (o meglio dava) l'idea di come potesse muoversi il mercato immobiliare, ora su questo sopraggiunge un secondo scenario, meno favorevole. La somma, a sua volta, di almeno due prospettive. La prima emerge dall'ultimo studio di Nomisma, l'Osservatório specializzato sul mercato degli immobili e dedicato al 2020. Lo scenario descritto per il mattone è molto pesante: le previsioni dell'istituto di ricerca fanno riferimento a una discesa ulteriore delle compravendite e della discesa dei prezzi pesantissimi. Con un taglio del giro d'affari del settore residenziale fra i 9 e i 22 miliardi.

7%

CALO DEL MERCATO

Le compravendite in Lombardia hanno già perso il 7% di transazioni

119.000

LA FASCIA DI ACQUISTO

Quasi 4 su dieci famiglie ormai si concentrano su case di basso valore

Una ripresa non prima del 2021

Non solo: la prospettiva di uscire da questa difficoltà, secondo questo studio, non è da immaginarsi a breve termine, e di conseguenza, secondo il modello collaudato di previsioni di Nomisma, indica un calo di fatturato cumulato nei prossimi tre anni che potrebbe arrivare alla cifra enorme di 122 miliardi di euro.

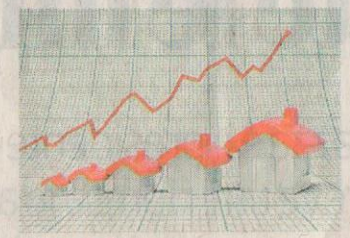
I dati sono purtroppo una conferma nemmeno tanto indiretta di queste stime. Secondo Confindustria le costruzioni registreranno un calo in termini di produzione del 7% alla fine di quest'anno. Ma indicando una ripresa del settore già nel 2021 con una crescita che potrebbe fermarsi intorno a un +4%. Una previsione che allinea, secondo lo studio di Confindustria, questo valore dell'edilizia e delle costruzioni, a tutti gli altri settori produttivi, in particolare all'industria data in discesa nel 2020 del 7,4% e con un rimbalzo del 4,3% dal prossimo 2021.

C'è poi un ulteriore elemento che pesa sul settore strettamente immobiliare, e in particolare della casa. Un fattore legato ala congiuntura difficile che investe la maggior parte delle famiglie più orientate, a giudicare anche l'andamento in crescita della domanda i mutui, all'acquisto della prima casa. Le previsioni di Scenari Immobiliari legano in maniera strettissima il mercato della prima casa all'andamento dell'occupazione. E la sintesi è in questa conclusione dello studio: "tanto più cresceranno disoccupazione e cassa integrazione, tanto meno le famiglie avranno voglia e possibilità di comperare casa".

La fuga dal mattone

E ancora una volta sono i dati di Confindustria a confermare le previsioni fosche: per il 2020 il tasso di disoccupazione era dato – periodo pre-coronavirus - in calo sotto il 10%. Adesso i numeri indicano un balzo fra l'11% e il 12,4% e non è escluso un ulteriore peggioramento fino al 13% nel 2022. Questo significa, sottolineano gli analisti che il mattone, rispetto alla funzione che ha avuto finora sul mercato finanziario, non avrà più nemmeno la possibilità di diventare o di confermarsi come bene rifugio per i risparmiatori in fuga dalle azioni e dalle obbligazioni a tasso zero. Questo proprio quando si pensava capace di tornare a offrire valore. Nelle fasi ordinarie, si preferisce investire in strumenti finanziari, anziché in immobili, per una ragione ben precisa: la liquidità. Liberarsi di un immobile all'occorrenza, invece, è sempre stato un problema. Con questo tipo di mercato, fermo e ingessato fra bassi valori e basse compravendite, i tempi diventano ben più lunghi e, a meno di non voler svendere una casa o una superficie commerciale, si rischia di dover attendere anche mesi, se non anni.

Il bello del mattone



La caduta

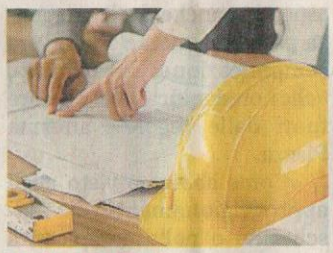
In Lombardia crollo del 7%

La previsione di una brusca discesa del mercato immobiliare per abitazioni residenziali che potrebbe registrare fra 50mila e 120mila compravendite in meno quest'anno: In Lombardia, le compravendite di case hanno già subito un primo calo del 7%.

I nuovi budget

Scende la disponibilità di spesa

Ormai la disponibilità maggiore si concentra nella fascia più bassa, fino a 119mila euro, con un valore più elevato che raggruppa il 38,1% degli acquirenti. Segue con il 28,4% la fascia tra 120 e 169mila euro.



Il giro d'affari

Fatturato in calo a 22 miliardi

Il giro d'affari del settore residenziale scenderà fra i 9 e i 22 miliardi di euro rispetto all'anno scorso. Non solo: la prospettiva nei prossimi tre anni potrebbe portare le perdite fino a 122 miliardi di euro.