CASA ALLE STRETTE GELO SUL MERCATO

Stimato un calo di 100 mila compravendite, con -15/25% di investimenti Bellicini (Cresme): «Ma dopo il lockdown gli spazi torneranno importanti»

GUIDO LOMBARDI

Se non emergeranno situazioni di crisi esogene alle costruzioni, i prossimi tre anni potranno essere caratterizzati da una ripresa stabile dell'edilizia e delle opere pubbliche».
Lo scriveva Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme, il centro di ricerca nel settore delle costruzioni, nel rapporto congiunturale e previsionale presentato a Bologna lo scorso 29 novembre.

Direttore, quali erano le vostre previsioni prima dello scoppio di questa crisi?
Prevedevamo una buona crescita del settore. Certo, nulla a che vedere con gli andamenti di mercato prima della grande crisi immobiliare del 2008-09, ma comunque stabili segnali di ripresa.
L'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio esistente, che rappresenta la fetta più consistente del mercato con oltre il 70% del totale, avrebbe dovuto registrare tassi di crescita annui di poco superiori all'1,5%. Si tratta di un'attività contenuta ma costante, sostenuta dagli incentivi fiscali, che nel periodo 2013-2019 hanno alimentato oltre 28 miliardi di euro di lavori all'anno.
L'unico rischio per questa attività, oltre a quello economico più in generale, era legato proprio alle politiche di sostegno, agli incentivi a tempo. Anche

Lorenzo Bellicini

per le nuove costruzioni prevedevamo un segno positivo per tutto il periodo 2020, così come per gli investimenti nell'attività di rinnovo. Il mercato quindi stava andando bene, con buone prospettive per tutto il settore.

Poi è arrivato il Covid19. Quali sono i primi dati dopo l'epidemia, il lockdown e tutto quello che è seguito?
Quando parlavamo di crisi esogena, pensavamo a fenomeni di natura finanziaria e certo non avremmo potuto immaginarci questa situazione. Per quanto riguarda il settore delle costruzioni, a marzo il fatturato è calato tra il 35 e il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Aprile ovviamente è andato ancora peggio, con una contrazione compresa tra l'80 ed il 95%. Alcune trattative che erano in corso sono state chiuse, ma la maggior parte è stata rinviata. Nel frattempo, il mercato del nuovo si è completamente fermato e ci troviamo ancora in una situazione di incertezza per quanto riguarda la fine della pandemia, mentre non sono del tutto esclusi i rischi di un nuovo lockdown che certamente avrebbe conseguenze devastanti.

Nonostante l'incertezza, quali sono le vostre previsioni per il prossimo futuro?
Ormai è chiaro che sta arrivando una pesante crisi economica e certamente si vedrà l'impatto sulla domanda. Poi per alcuni territori, come quello lariano, peserà la contrazione del turismo e di quanto è collegato. Certo, il lago di Como si colloca in una fascia alta del mercato e quindi gli effetti di questa situazione potranno essere più contenuti rispetto ad altre aree, ma comunque si sentiranno.
Per quanto riguarda le costruzioni stimiamo un calo del 15% degli investimenti italiani, che potrebbe raggiungere il 25% in caso di nuovo lockdown. A livello di compravendite, abbiamo stimato un calo nel 2020 di 100mila transazioni sulle 700mila totali.

E sul fronte dei prezzi?
Per il momento da questo punto di vista non vediamo cali, ma questo non è indicativo perché i prezzi si adeguano dopo i mutamenti del mercato, i tempi sono più lunghi. Certamente vedremo degli effetti anche in questo caso, anche se molto dipenderà dall'effettivo andamento della crisi economica e dalla capacità del settore di reagire.

La pandemia e le sue conseguenze modificheranno il settore delle costruzioni?
Uno degli elementi emersi con chiarezza in queste lunghe settimane è che non è certo piacevole vivere tutto il giorno in quattro in una casa di 40 metri quadrati - puntualizza ancora Bellicini - Gli spazi torneranno certamente ad essere importanti, o comunque ad essere valutati diversamente, così come i giardini e i balconi. La pandemia finirà, ma molti aspetti della nostra vita sono già cambiati.
Pensiamo al terziario, agli uffici. Venivamo da anni in cui le scelte sono andate nella direzione di privilegiare spazi aperti e densi di persone: è difficile pensare che si possa proseguire lungo questa strada. Abbiamo inoltre fatto una sperimentazione obbligatoria dello smart working, ma è ovvio che alcune pratiche utilizzate in questi mesi resteranno anche nel futuro e, di conseguenza, anche gli spazi dovranno essere rivisti secondo queste nuove modalità.

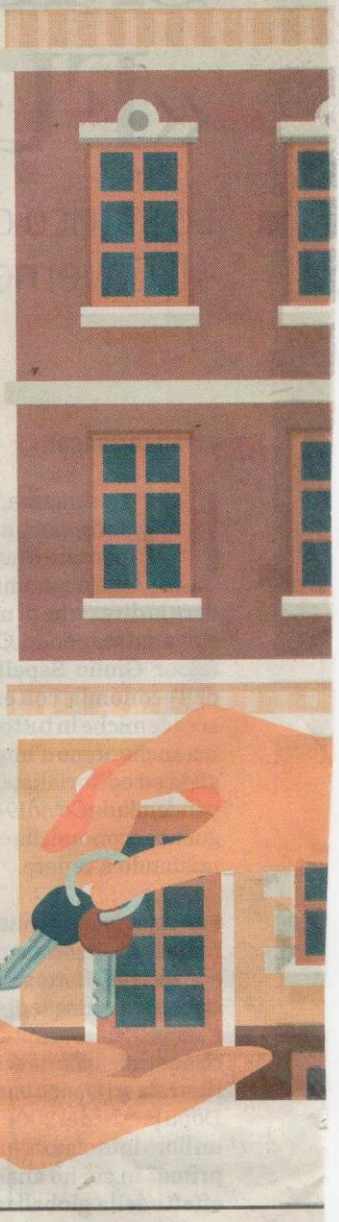
Un anno positivo, alla vigilia di Covid-19

1.038
Numero di transazioni normalizzate (Ntn) a Como e provincia (600 a Lecco città, con +7,8% di compravendite)

3,2%
La nostra provincia è risultata quarta tra i capoluoghi della Regione Lombardia con una quota del 3,2%, dopo Milano (71,5%), Brescia (7,4%) e Bergamo (4,5%)

2019
Dai dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince che le variazioni annue sono aumentate a Como, soprattutto nel secondo semestre 2019, portando le formalità dell'intero anno a 37.936 (con un incremento del 4,11%), di cui 26.714 trascrizioni (+ 6,76%), 6.051 iscrizioni (- 0,38%) e 5.180 annotazioni (- 3,29%)

FONTI: Borsino Immobiliare Fimaa Confcommercio Como; Fimaa Lecco



Il settore costruzioni in aprile è calato tra l'80 e il 95% per il lockdown

«Riaprire i cantieri era necessario: dovremo togliere 3 mesi di lavoro»

Como, Lecco e la Valtellina sono territori caratterizzati da una fortissima vocazione turistica, un elemento fondamentale anche per quanto riguarda l'edilizia ed il mercato immobiliare. Cosa ci dobbiamo attendere?

Anche in questo caso, stavamo osservando da anni una fortissima crescita del turismo internazionale in tutto il mondo ed il Lario è stato un chiaro esempio di queste dinamiche. Io ritengo che il turismo tornerà ad essere importante come prima, ma certo si pagheranno i costi di un anno o forse due di brusca frenata.

Da una settimana è iniziata la "Fase 2" e ci sono grandi polemiche

sulle riaperture e sulle scelte delle persone. Lei come vede la situazione anche in relazione all'andamento dell'economia?

Riaprire era necessario e importante, perché tutti i settori sono in difficoltà e dal 2020 dovremo togliere almeno tre mesi di mancato lavoro. L'edilizia sta pensando di recuperare qualcosa lavorando in agosto, e così faranno altri, ma bisognerà anche tenere conto della domanda.

«La partita resta molto difficile e dovremo osservare con attenzione l'andamento dei dati epidemiologici. Teniamo poi conto che, indipendentemente dal Covid 19, sull'andamento di mercato dei prossimi anni pesa l'incertezza in campo internazionale, dipesa anche rallentamento del commercio mondiale che era già presente a causa delle barriere protezionistiche. Inoltre, ci sono criticità strutturali dovute alla debole crescita della produttività e all'invecchiamento della popolazione delle economie avanzate.

«La preoccupazione per la situazione generale italiana quindi è forte, tuttavia questo è un paese strano, in cui vivono persone che si sono spesso dimostrate capaci di dare il meglio di sé proprio nei momenti più difficili - conclude Lorenzo Bellicini -: potremmo quindi avere sorprese positive.

Le stime di Nomisma

Settore in calo fino al 2020 550 milioni in meno agli agenti

«L'immobiliare dipende dall'andamento economico complessivo molto più di quanto credano i proprietari di un immobile» ha detto nei giorni scorsi Luca Dondi, ad della società di ricerche Nomisma in relazione al mercato immobiliare post epidemia. Secondo Nomisma, ci saranno tra le 48mila e le 118mila compravendite in meno solo nel 2020. Secondo la società di ricerca, a livello nazionale la perdita di prezzo degli immobili quest'anno sarà tra -1% e -3%, un impatto contenuto rispetto al resto del settore, mentre per il prossimo è stimata tra il -3% e -10%. Il mercato residenziale è fermo: la perdita nel 2020 è stimata tra 9 e 22 miliardi di euro di transazioni in meno e di circa 550 milioni di redditi in meno per gli agenti immobiliari. Le cose andranno male almeno fino al 2022. G.LOM.

Compravendite più dinamiche Poi Covid ha cambiato scenario

Listino immobiliare

Nel 2019 Como al IV posto per transazioni in Lombardia
Affitti più difficili in centro
Immobili, prezzi stabili

«Possiamo ritenere l'anno passato come positivo: in particolare, prendendo in esame il mercato residenziale nazionale, il 2019 si è rivelato un anno di crescita, sia in termini di prezzi che per il numero di compravendite». Lo ha detto Mirko Bargolini, presidente della Fimaa di Como, nel corso della recente presentazione del "Listino immobiliare" che contiene i dati del settore relativi allo scorso anno.

Bargolini ha evidenziato come, riguardo al territorio comasco, il 2019 è stato un anno di crescita, tanto che Como, con 1.038 transazioni, è risultato quarto tra i capoluoghi di provincia lombardi, con una quota del 3,2%, dopo Milano (7,5%), Brescia (7,4%) e Bergamo (4,5%).

«Dai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare in nostro possesso – ha detto ancora Bargolini – è possibile evincere che le variazioni annue sono aumentate, soprattutto nel secondo semestre 2019, portando le formalità dell'intero anno a 37.936 (con un incremento del 4,11%), di cui 26.714 trascrizioni (+ 6,76%), 6.051 iscrizioni (-0,38%) e 5.180 annotazioni (-3,29%). Da tutto ciò si può dedurre – ha affermato il presidente della Fimaa comasca – come nell'ultimo anno vi siano stati molti più acquisti senza intervento di enti finanziatori e come il valore sempre più basso del denaro e i minimi tassi dei mutui bancari abbiano permesso una crescita delle compravendite, anche se, purtroppo, non c'è stato un aumento dei prezzi degli immobili: un piccolo incremento ha tuttavia riguardato le nuove costruzioni in alta classe energetica a Como e nel suo centro storico, cosa che invece non avviene in provincia dove, sempre in relazione al nuovo, i prezzi rimangono tendenzialmente stabili». Per quanto riguarda gli immobili usati di non recente costruzione e di bassa classe energetica, si è registrata ancora una lieve diminuzione dei prezzi al metro quadro, anche in questo caso più evidente in provincia che in città. Si è anche registrata una riduzione dello stock in vendita.

«Passando infine agli affitti – ha concluso Bargolini sempre in riferimento al 2019 -, si riscontra una certa difficoltà nel reperire immobili nella zona di Como e nelle zone turistiche limitrofe, in considerazione del fatto che il mercato ha virato molto verso gli affitti brevi e turistici». Nelle zone meno frequentate dal turismo, infatti, si registra un mercato stabile, con qualche difficoltà nel coprire tutte le richieste. Una situazione che, come evidenziato dallo stesso presidente nel corso della conferenza stampa di presentazione del "Listino", è destinata a mutare in seguito all'emergenza che stiamo vivendo ed alle sue conseguenze.

Bargolini lo scorso anno è stato confermato presidente della Fimaa comasca per i prossimi quattro anni: «Stiamo vivendo – ha detto - una continua e rapida trasformazione delle esigenze del mercato con le nuove sfide concorrenziali del web: per questo motivo si rende più che mai necessario l'impegno di Fimaa Como per fornire ai propri associati una formazione puntuale ed attenta al fine di innalzare ancora di più il livello di professionalità». **G. Lom.**