

Le famiglie italiane vogliono comprare alloggi più ampi con terrazzo e studio per lo smart working

Sorpresa, l'immobiliare regge

Richieste di prima casa a +15%

IL CASO

LARALORETI
TORINO

Quella villetta con giardino in vendita in via Servais, nella prima periferia di Torino, giaceva dimenticata da due anni e mezzo. Pochi giorni dopo la fine del lockdown, la svolta: venduta a 400mila euro. Il suo prezzo originale, nessun crollo. Il mercato italiano della compravendita di case tiene, nonostante la crisi innescata dal virus. E come rileva la Federazione italiana agenti immobiliari professionali, in base ai dati preliminari raccolti, la domanda di prima casa nuova da metà maggio è cresciuta del 15% rispetto al pre lockdown.

E se è vero che economia è anche psicologia, ecco che leggere i desideri dei clienti diventa cruciale. «Con l'isolamento, la casa ha acquistato un valore

importante nella quotidianità – spiega il presidente della Fiaip, Gian Battista Baccharini – E si delinea un nuovo modo di concepire gli spazi: i terrazzi, già gettonati, sono diventati una condizione irrinunciabile, si richiedono poi uno studio per smart working e video conferenze, salotti ariosi e un locale lavanderia più grande, sacrificando la zona notte».

Lo stesso vale per i giardini. «In tanti vogliono una casa circondata dal verde – nota Andrea Chiusano dell'omonimo storico studio immobiliare torinese – La richiesta di ville, in questo primo mese di lavoro post Covid, è cresciuta dal 30%». Le più propense a comprare secondo una ricerca Nomisma, sono famiglie giovani (18-34 anni e 35-44 anni) con reddito stabile, ma – complici i tassi dei mutui favorevoli, ieri 1,33 – la richiesta arriva anche da nuclei in sofferenza per la pandemia.

Prezzi stabili

E chi immaginava prezzi in picchiata, si è dovuto ricredere. Il mercato è stabile: la maggior parte delle persone, per comprare una casa nuova, deve vendere la vecchia, e molti ragionano sul fatto che, se il valore delle case non si è svalutato, vuol dire che anche la propria abitazione può essere quotata in modo interessante. Le trattative continuano a essere intorno al 10%. Per ora restano in sordina gli investitori, chi compra per i figli o solo per avere una seconda casa. Ottimismo a parte, il blocco del mercato immobiliare legato al virus si sentirà a fine anno. Prima del Covid si prevedeva un aumento delle compravendite del 4-5%, con punte del 6,9% a Milano, come rileva una ricerca di Abitare Co.

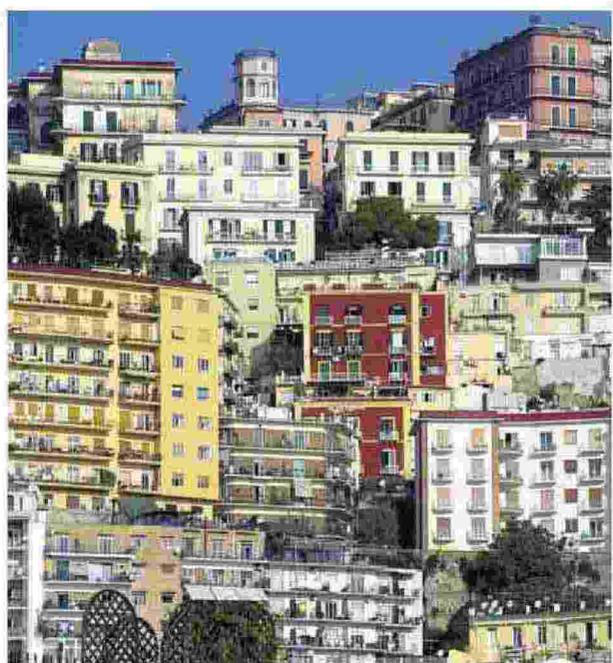
Nei due mesi di lockdown, in media, per gli esperti si sono perse circa 100mila compravendite, quindi il calo annuale, nelle previsioni, sarà del 15-20%. Ma per la Fiaip, salvo

sorprese, si tornerà ai dati pre Covid nel 2021. La crisi morde di più a Milano, dove si prevede un -19% di transazioni sul 2019. Male le compravendite commerciali: secondo un'indagine del Gruppo Tecnocasa, l'impatto del coronavirus ha ridotto le richieste di negozi.

Richieste al governo

Per la voglia di rivedere gli spazi interni, aumentano le richieste di ristrutturazioni, sfruttando l'ecobonus per la riqualificazione energetica, con detrazione del 110% previsto nel decreto rilancio. A questo proposito Fiaip ha chiesto al governo dei correttivi: «Vogliamo che il superbonus – dice Baccharini – sia esteso da 18 mesi a 5 anni, applicato anche alle seconde case, e che in questa agevolazione rientrino gli interventi anti-barriera architettoniche: nei centri storici il 50% degli edifici non ha ascensore».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



10%

Il margine di trattativa nelle transazioni è rimasto stabile, i prezzi non sono in picchiata

