

Nota Mensile n. 2 – Maggio 2020

Secondo un'indagine svolta dalla Fiaip nell'ambito di circa 1000 agenti immobiliari, dal 4 maggio, giorno di riapertura delle attività, sono riprese a pieno regime le visite agli immobili sia in vendita che in locazione, la domanda potenziale sembra addirittura cresciuta e sono state raccolte le prime proposte d'acquisto, anche beneficiando dello stock di oltre 20.000 transazioni non portate a termine durante il periodo di lockdown.

Dopo il buio quindi, s'iniziano a intravedere i primi bagliori dell'alba confermando che la pandemia Covid-19 non ha spento la voglia di casa, anzi: la propensione all'investimento immobiliare da parte degli italiani si è maggiormente rafforzata a causa dell'incertezza dei mercati finanziari sottoposti alla globalizzazione, ma anche per una nuova consapevolezza che vede nell'acquisto della propria abitazione l'approdo in un luogo sicuro per sé e la propria famiglia.

Il Mattone batte il virus, nonostante il clima economico negativo

In un clima congiunturale di recessione, in cui l'Istat prevede una marcata contrazione del Pil nel 2020, con una caduta dell'8,3%, e una ripresa parziale nel 2021, il settore immobiliare si conferma come uno dei pochi segmenti dell'economia italiana su cui il Paese può far leva per accelerare una ripartenza tra il 2020 e 2021.

Nel secondo trimestre 2020, secondo il Centro Studi Fiaip, si fotografa una situazione stazionaria dell'andamento di mercato residenziale, rispetto allo stesso periodo del 2019, anche per quanto concerne i prezzi. Viceversa, relativamente ai settori commerciale e direzionale si registra **una contrazione dei prezzi di locazione per gli uffici**, con un altrettanto forte riduzione dei metri quadri richiesti dalle aziende. Medesima situazione per quanto concerne i negozi che, fatta eccezione per le attività alimentari, continuano a soffrire gli effetti della crisi.

Il settore turistico, fortemente penalizzato dalla pandemia, è attualmente in una situazione di "limbo" nell'attesa di una ripartenza del flusso dei collegamenti.

Nonostante il periodo di grande difficoltà e incertezza, sarebbero più di 2 milioni le famiglie propense all'acquisto immobiliare nel nostro Paese, caratterizzando pertanto il mercato prevalentemente in **sostituzioni della prima casa**, anche in virtù di un ritrovato credito immobiliare, che si conferma un alleato valido, grazie al fatto che **l'Italia è il Paese in Europa dove costa di meno finanziare l'acquisto di un immobile**.

La fine del lockdown quindi segna **una ripartenza del Real Estate** favorendo quelle famiglie desiderose di investire a prezzi convenienti e con tassi d'interesse irrisori.

Sono inoltre chiari i segnali della voglia di ripartire da parte delle piccole e medie imprese, molte delle quali hanno adottato un atteggiamento prudente in attesa anche di più chiare disposizioni da parte del Governo sulle iniziative predisposte per favorire la ripresa dell'economia.

Modificata la domanda abitativa.

L'evoluzione del mercato immobiliare potrà essere determinata nei prossimi anni dalla capacità dell'offerta di rispondere, in termine di qualità e fruibilità degli immobili, alle nuove esigenze della domanda condizionata da una rapida evoluzione dei modi di abitare, ossia di vivere la propria abitazione anche come luogo dove lavorare e produrre.

Nonostante il periodo di grande difficoltà e incertezza, dopo gli ultimi mesi trascorsi in lockdown sono sempre più le famiglie e i singles che chiedono immobili di varia metratura più vivibili e ampi.

L'abitazione maggiormente richiesta continua a essere il trilocale, che non solo deve godere di tutti i servizi (metro-bus, supermarket, farmacie, alimentari) in prossimità, ma disporre di terrazzi e balconi o di aree a verde privato, oltre ad uno spazio dove poter lavorare in smart-working.

Le mutate esigenze dell'abitazione desiderata, purtroppo non bilanciate da una maggiore capacità di spesa, produrranno una omogeneizzazione e migliore distribuzione della domanda sul territorio a vantaggio di una rivalutazione delle zone semicentrali e periferiche.

Si conferma in crescita il numero di coloro che si rivolgono sempre più alle agenzie immobiliari (+22%) per guardare all'acquisto della casa, per difendere i propri investimenti e per riconvertire l'abitazione in una casa più confortevole e spaziosa.

Rinegoziazioni canoni locazione e difficoltà all'accesso al credito

Dall'indagine emerge come la quota di famiglie che negli ultimi 12 mesi ha accumulato ritardi nel pagamento dei canoni di locazione ai proprietari è per il 66% degli agenti Fiaip in netto aumento. Aumentano coloro che hanno mostrato difficoltà nel pagamento dell'affitto durante lo stop imposto dalla pandemia e che non riescono ad accedere ad alcun bonus e pertanto si rivolgono agli agenti immobiliari per rimodulare o rinegoziare le condizioni di pagamento dei canoni di locazione

Nel segmento commerciale numerosi negozi nei centri storici non hanno riaperto e sono sempre in crescita coloro che dismettono locali e attività d'impresa non potendo superare la crisi.

Le sorti dell'immobiliare seguono quelle dell'economia e soprattutto dell'occupazione e gli effetti sul mercato delle recenti misure del Governo, non hanno prodotto per ora i risultati auspicati. L'endemica lentezza attuativa dei decreti Cura Italia e Liquidità fatica a farsi percepire nelle tasche delle piccole e medie imprese e delle partite Iva danneggiate dalla crisi sanitaria dove il "bazooka" da 400 miliardi di euro in garanzie e prestiti sinora non si è visto.

Rispetto ai Paesi europei lo stock immobiliare italiano, caratterizzato da una percentuale elevata di immobili obsoleti, potrà però beneficiare dell'effetto che sarà innescato nei prossimi mesi attraverso l'applicazione di un'interessante misura prevista all'interno del **Decreto Rilancio**, conosciuta come '**Superbonus 110%**' quale progetto organico a sistema circolare ovvero che richiede la collaborazione di tutti e che affianca una **fiscalità di vantaggio** alla **riqualificazione energetica e consolidamento sismico** dell'intero patrimonio immobiliare rendendolo nuovamente attrattivo e contribuendo in tal modo ad aumentarne il valore di mercato. Una misura che, con i giusti correttivi quali una sburocratizzazione per facilitarne l'accesso, l'estensione della sua applicabilità alle seconde case unifamiliari e l'allungamento della sua durata almeno fino al 2025, potrebbe rappresentare, grazie anche e soprattutto alla "bancabilità", una leva di strategica importanza per il rilancio del mercato, in particolare dell'usato, e in generale dell'intero settore immobiliare da sempre fondamentale per l'intera economia Nazionale.