

## IMMOBILI

**CASA E TASSI MINIMI,  
CON IL MUTUO  
SI COMPRA IL DOPPIO  
DI DIECI ANNI FA**di **Gino Pagliuca** 32

# Casa, come investi re dopo il lockdown

---

Le compravendite sono diminuite solo del 14%

---

(con la crisi nel 2012 crollarono oltre il 24%)

---

e la richiesta per immobili più spaziosi

---

e con giardino o balconi è molto vivace.

---

I prezzi hanno tenuto e quelli del nuovo addirittura

---

salgono. Sei esperti spiegano le inedite chance

---

E i rischi? Banche più avare con i prestiti

---

**In salita l'interesse per  
le zone dell'hinterland,  
ma a Milano e Roma  
c'è chi prevede  
quotazioni su per  
l'offerta di pregio**

di **Gino Pagliuca**

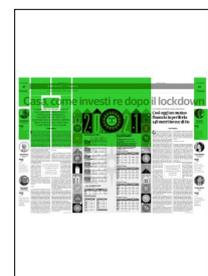
**I**l 2020 si è chiuso per il mercato immobiliare meno peggio di quanto si potesse presagire allo scoppio della pandemia e con il lockdown duro e puro della primavera. I prezzi delle case sono scesi in maniera molto limitata, e anzi il nuovo è in controtendenza, stando all'indice Ipab dell'Istat che segnala aumenti consecutivi dei listini per i primi tre trimestri dell'anno; inoltre le transazioni, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, anch'essi riferiti ai primi nove mesi del 2020, sono diminuite del 14%, un calo sensibile ma non drammatico se si considera che a marzo ed aprile di fatto non si sono potute concludere operazioni né effettuare visite agli immobili in vendita.

Per avere un termine di confronto, nell'annus horribilis del mattone, il 2012, le transazioni sono scese del 24%. Tutte le rilevazioni inoltre concordano sul fatto che la voglia di casa da parte degli italiani non è venuta meno, anzi, dopo il lockdown è aumentata la richiesta di abitazioni più ampie e con grandi spazi esterni; infine alcuni investimenti in strumenti finanziari sono giudicati a rischio o, se sicuri, danno soprattutto la certezza di

perdere perché sono a tasso negativo. Dall'altro lato ci sono le incertezze su come evolveranno la situazione sanitaria e quella economica, l'andamento dell'occupazione e le scelte delle banche, che per ora non hanno rialzato i loro spread sui mutui ma che, essendo già certe dell'aumento delle sofferenze sui crediti in essere, valutano con maggior rigore chi chiede un finanziamento ipotecario.

## I dati

E così l'Oroscopo del mattone che come ogni inizio anno *L'Economia del Corriere della Sera* organizza chiedendo le previsioni sul mercato a due centri studi (Nomisma e Scenari immobiliari), a due reti di agenzie (Tecnocasa e Gabetti) e a due Federazioni di mediatori (Fiaip e Fimaa) vede risultati molto diversificati, a seconda che la fonte interpellata ritenga che la bilancia penda più dalla parte dei primi fattori positivi che abbiamo elencato, o che invece prevalgano gli aspetti negativi. Un dato fra tutti: Nomisma prevede transazioni ancora in discesa, Scenari immobiliari pensa a una crescita a due cifre dei rogiti. Spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma e responsabile dell'Osservatorio immobiliare. «Per il prossimo triennio abbiamo identificato uno scenario di base e uno più negativo. An-



che secondo le proiezioni meno pessimiste nel 2021 verranno meno al mercato residenziale oltre 5 miliardi di euro di finanziamenti bancari rendendo problematico l'acquisto per molte famiglie». Per contro Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari ritiene che si stia creando «una bolla di domanda di residenze post-pandemia (case più grandi, con terrazza, anche nei piccoli centri) che si riverserà sul mercato appena la campagna di vaccinazione sarà a buon punto». Bene anche le località turistiche, dove molte seconde case si trasformeranno nella prima, per chi può lavorare a distanza.

## I trend

Lo smart working giocherà un ruolo fondamentale sul mercato della casa anche per Roberto Busso, ad di [Gabetti](#), «e potrebbe contribuire a rivitalizzare il mercato dei centri più piccoli. La ripresa delle transazioni fino a oltre quota 500 mila è possibile ma a patto che non vi siano nuovi lockdown anche in versione light. Il terzo trimestre 2020 infatti è andato molto bene ma il quarto ha registrato un lieve rallentamento proprio a seguito delle chiusure parziali delle attività».

La vivacità della domanda è sottolineata anche da Mario Condò de Satriano, responsabile Ufficio studi Fiaip, che segnala: «Chi vuol comprare casa oggi deve fare i conti con una stretta del credito ma chi è liquido cerca abitazioni più grandi o immobili da investimento. Negli ultimi anni questo tipo di domanda è stato rivitalizzato certamente dagli affitti brevi, dove hanno un senso, ma anche dalle facilitazioni fiscali per i canoni concordati e l'appeal della cedolare secca al 10% resta molto forte».

Secondo Santino Taverna, presidente dell'altra grande federazione di mediatori, la Fimaa, «la richiesta di immobili più ampi e confortevoli e con disponibilità di spazi esterni è stato il leit motiv del 2020 ed ha portato ad un aumento delle richieste negli hinterland delle grandi città, anche se a Milano e a Roma si può prevedere un aumento della domanda per gli immobili top».

Infine, Fabiana Megliola, ufficio studi Tecnocasa, sottolinea «mentre le abitazioni nuove vengono ripensate dai costruttori per venire incontro alle nuove esigenze degli acquirenti è prevedibile un aumento di interesse per le case usate in palazzi per cui sono programmati i lavori agevolati dal super bonus del 110%».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Mario Breglia**  
presidente Scenari Immobiliari



Si sta creando una «bolla di domanda», la vedremo dopo i vaccini



**Roberto Busso**  
ad Gabetti Property Solution



Lo smart working può valorizzare il mercato dei piccoli centri



**Mario Condò de Satriano**  
capo ufficio studi Fiaip



Il mercato vive di permute, una stretta bancaria sarebbe dannosa



**Luca Dondi**  
amministratore delegato Nomisma



Per noi sono improbabili un rimbalzo e una ripresa veloce



**Fabiana Megliola**  
capo ufficio studi Tecnocasa



Il trend che porta a vivere fuori dalle metropoli si confermerà



**Santino Taverna**  
presidente Fimaa



L'ecobonus del 110% farà rivalutare alcune proprietà

# 2021



Sandra Franchino

## Le previsioni per il 2021...

Italia	Faiip	Fimeq	Gabetti	Nomisma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
Transazioni	↑	⇒	↑	-1.3%	+10.6%	Da +3% a +5%
Prezzi	↓	⇒	↓	-1.5%	-0.2%	Da -2% a 0%
<b>Milano</b>						
Transazioni	↑	⇒	↑	+0.6%	+18.5%	Da +4% a +6%
Prezzi	↓	⇒	↓	-0.5%	+1.4%	Da +1% a +3%
<b>Roma</b>						
Transazioni	↑	⇒	↑	+0.1%	+21.6%	Da +3% a +5%
Prezzi	⇒	⇒	↓	-2.8%	+0.9%	Da -2% a 0%
<b>Grandi città</b>						
Transazioni	↑	⇒	↑	-0.2%	+15.2%	Da +2% a +4%
Prezzi	⇒	⇒	↓	-1.6%	+0.3%	Da -2% a 0%
<b>Città medie</b>						
Transazioni	↑	⇒	↑	-0.4%	+8.4%	Da +2% a +4%
Prezzi	↓	⇒	↓	-1.1%	-0.4%	Da -3% a -1%
<b>Piccoli Centri</b>						
Transazioni	↑	⇒	↑	-1.8%	+8%	Da +3% a +5%
Prezzi	↓	⇒	↓	-1.8%	-0.6%	Da -2% a 0%

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere della Sera

## ... e per i prossimi tre anni

Compravendite e mutui in Italia

Anno	Mutui (miliardi di euro)	Var. annua	Compravendite (migliaia)	Var. annua
2021	34,9	-13,3%	495	-1,1%
2022	35,3	1,1%	525	6,0%
2023	40,3	14,3%	562	7,2%

## Guardando lontano

Le previsioni sui prezzi nel triennio

Città	2021	2022	2023	Città	2021	2022	2023
Bari	-2,0	-1,2	-0,6	Napoli	-2,0	-1,0	-0,3
Bologna	-0,7	0,1	0,6	Padova	-2,0	-0,9	-0,2
Cagliari	-1,6	-0,4	0,3	Palermo	-1,4	-0,1	0,7
Catania	-2,0	-1,0	-0,3	Roma	-2,8	-1,6	-0,8
Firenze	-1,4	-0,4	0,3	Torino	-2,3	-1,3	-0,7
Genova	-2,8	-1,3	-0,3	Venezia	-1,4	-0,4	0,2
Milano	0,0	0,9	1,6	Media	-1,6	-0,6	0,1

Fonte: Nomisma

## Com'è cambiato il potere di acquisto immobiliare

Si ipotizzano

- Un quadro con un reddito netto di 52.000 euro all'anno nel 2010
- Un impiegato con un reddito netto di 25.000 euro all'anno nel 2010

I redditi sono in seguito aumentati al tasso di inflazione. Il calcolo del potere d'acquisto per il quadro è fatto sui metri quadrati acquistabili con un anno di reddito in una zona semicentrale e quello del mutuo sui metri acquistabili con un mutuo fisso a 20 anni pari al 30% del reddito. Per l'impiegato la casa è in periferia e il mutuo fisso a 30 anni

### 1 Casa in semicentro

Città	2020	2015	Var. 2020/2015	2010	Var. 2020/2010
Bologna	19,8	19,2	3,4%	14,5	36,4%
Firenze	17,1	16,5	3,9%	12,5	37,3%
Genova	27,1	24,1	12,4%	18,8	44,8%
Milano	12,2	12,7	-3,9%	10,4	17,5%
Napoli	21,7	20,2	7,4%	15,8	37,5%
Palermo	33,0	30,1	9,4%	23,3	41,3%
Roma	14,0	12,4	12,5%	9,8	43,4%
Torino	24,9	23,1	7,6%	18,5	34,4%

### 2 Casa in periferia

Città	2020	2015	Var. 2020/2015	2010	Var. 2020/2010
Bologna	14,6	14,0	4,3%	10,7	37,2%
Firenze	12,2	11,8	3,6%	8,8	39,2%
Genova	25,1	21,3	18,1%	15,8	58,7%
Milano	11,9	11,7	1,6%	9,2	29,5%
Napoli	20,0	18,3	9,7%	14,2	40,9%
Palermo	27,8	24,9	11,5%	19,6	41,3%
Roma	13,0	11,6	12,8%	8,7	49,6%
Torino	21,3	18,9	12,5%	14,7	45,2%

### 1 Mutuo a 20 anni

Città	2020	2015	Var. 2020/2015	2010	Var. 2020/2010
Bologna	117,4	96,0	22,4%	58,7	100,2%
Firenze	101,5	82,5	22,9%	50,4	101,4%
Genova	160,8	120,9	33,0%	75,7	112,4%
Milano	72,3	63,6	13,7%	41,9	72,3%
Napoli	128,3	101,0	27,0%	63,6	101,7%
Palermo	195,3	150,9	29,4%	94,2	107,3%
Roma	82,9	62,3	33,0%	39,4	110,4%
Torino	147,3	115,7	27,3%	74,7	97,2%

### 2 Mutuo a 30 anni

Città	2020	2015	Var. 2020/2015	2010	Var. 2020/2010
Bologna	119,5	90,2	32,6%	51,1	134,0%
Firenze	99,6	75,6	31,6%	41,9	137,4%
Genova	205,0	136,5	50,1%	75,7	170,7%
Milano	96,8	75,0	29,1%	43,8	120,9%
Napoli	163,4	117,2	39,4%	68,0	140,3%
Palermo	226,5	159,8	41,7%	94,0	141,0%
Roma	106,3	74,2	43,3%	41,7	155,1%
Torino	173,7	121,5	42,9%	70,1	147,7%

Fonte: elaborazione su dati Nomisma e mutuiOnline.it

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS