

**IMMOBILI****PREZZI E MUTUI  
SORRIDONO ANCORA  
A CHI COMPRERÀ CASA  
NEL 2020**di **Gino Pagliuca** 32

# Casa, un altro anno buono per comprare

Prezzi in crescita sicura a Milano, nelle altre grandi città sono previsti stabili o in leggero aumento

Ma a condizione che i tassi rimangano bassi:

l'Eurirs, il parametro dei prestiti fissi,

si è apprezzato da agosto di 55 centesimi

Continua la riscossa degli hinterland,

avviatasi all'inizio dello scorso anno

**Un rialzo  
significativo del costo  
del denaro  
cambiarebbe  
di molto tutto  
lo scenario**

di **Gino Pagliuca**

**S**arà ancora Milano la regina del mercato immobiliare nel 2020, mentre l'andamento nella Capitale e del resto d'Italia sarà sostanzialmente stabile. È il responso degli astrologi che, come a ogni inizio anno, *L'Economia del Corriere* consulta per il suo Oroscopo del mattone: il panel degli esperti anche quest'anno è composto da due istituti di ricerca, Nomisma e Scenari immobiliari, dalle due Federazioni dei mediatori Fiaip e Fimaa, dai due maggiori network di agenzie, **Gabetti** e Tecnocasa.

## Tutti d'accordo

Sull'aumento dei prezzi a Milano c'è assoluta concordanza di vedute, mentre le previsioni sull'andamento delle transazioni sono più prudenti, perché c'è chi ritiene che con una crescita di rogiti che ormai dura da quasi quattro anni si sia vicini al massimo fisiologico per la città. Su Roma invece si ritiene che ci sia ancora uno spazio per l'aumento delle compravendite mentre le quotazioni di fatto rimarranno ferme (le

previsioni oscillano da -1,2% a +2%).

Più ampia la forchetta nelle previsioni riguardanti il numero complessivo di transazioni che nel 2019 dovrebbero aver sfiorato quota 600mila. Si va da Fimaa che prevede un balzo del 7% a Nomisma che invece vede un lieve ripiegamento. Ma al di là dei numeri e degli indicatori di tendenza segnalati dai nostri esperti vale la pena di sottolineare alcuni temi emersi dalle loro analisi.

Il primo è che l'andamento del mercato della casa oggi è più che mai legato a quello dei tassi d'interesse. Un rialzo del costo del denaro significativo cambierebbe lo scenario perché avrebbe effetti su due fronti: quello degli acquisti delle famiglie che devono ricorrere al mutuo e quello di chi compra per investire, perché i rendimenti sul mercato obbligazionario sono bassi e la volatilità delle Borse consiglia prudenza.

Secondo Santino Taverna, presidente Fimaa, «la conferma del *quantitative easing* per il 2020 garantisce che i tassi dei mutui



resteranno vantaggiosi». Va però detto che l'Eurirs a 20 anni, il parametro *benchmark* per i mutui fissi (tipologia oggi prescelta dai debitori in quasi il 90% dei casi) dai minimi storici dell'estate scorsa a fine anno è risalito di 55 centesimi, arrivando allo 0,63%. In termini di rata l'impatto è limitato, ma se il trend proseguisse e si accompagnasse a una politica meno accomodante delle banche il discorso cambierebbe. Sul fronte degli investimenti, sottolinea Mario Condò de Satriano, responsabile dell'Ufficio studi Fiaip, «nelle grandi città, c'è un vero e proprio boom di acquisti di case da destinare all'affitto breve e il fenomeno ad esempio a Napoli si sta accentuando». Forse l'allarmismo di chi ritiene che questo tipo di business finirà per snaturare i centri storici è eccessivo, ma certo sta creando tensione sul mercato della locazione tradizionale, perché l'offerta per le famiglie che intendono affittare per lunghi periodi si sta riducendo e i canoni sono in salita.

Altro tema è la qualità dell'offerta. Dove c'è il nuovo di qualità lo si vende abbastanza facilmente, visto che la domanda di chi compra per utilizzo diretto, come sottolinea Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari, «è prevalentemente finalizzata al miglioramento abitativo». A Milano diverse nuove iniziative in corso sono già state vendute tutte sulla carta e anche a Roma, dice l'ad di **Cabetti** Property Solutions, Roberto Busso «è prevedibile un incremento delle transazioni nelle aree strategiche oggetto di opere di riqualificazione».

## Altri temi

E per chi cerca un buon rapporto qualità prezzo le periferie e anche i comuni di cintura meglio serviti potrebbero rappresentare una soluzione. Dice Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio Studi di Tecnocasa: «il trend del ritorno all'hinterland si è già intravisto nel 2019 e dovrebbe rafforzarsi quest'anno. È pensabile però che si tradurrà più in un aumento delle transazioni che in quello dei prezzi». Infine, il tema dell'incertezza economica, cruciale per Nomisma, l'osservatore più pessimista. Spiega l'ad Luca Dondi: «Nonostante i tassi eccezionalmente favorevoli le transazioni chiuse con il ricorso al mutuo stanno diminuendo, significa che il mercato è sostenuto dagli investitori. Molte famiglie pur avendo la possibilità, finanziandosi, di comprare aspettano tempi migliori».

L'istituto bolognese ha formulato anche

previsioni triennali su compravendite e prezzi; per quanto riguarda le prime, i rogiti sono visti in crescita nel 2022 di circa l'8%, grazie anche a 49 miliardi circa di erogazioni dal sistema bancario. Quanto ai prezzi, Milano avrà un incremento cumulato di circa l'8%, la Capitale è vista in diminuzione nel triennio dell'1,7%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Scenari immobiliari**

Mario Breglia,  
presidente



**Gabetti Property**

Roberto Busso,  
alla guida della società



**Fiaip**

Mario Condò de Satriano,  
guida l'ufficio studi



**Miglioramento  
abitativo e  
investimento:  
le ragioni di  
chi acquista**



**Riqualificare  
sarà la parola  
d'ordine anche  
in molte zone  
di Roma**



**Il business  
delle locazioni  
brevi prenderà  
sempre  
più piede**



### Le previsioni per il 2020...

Italia	Fiap	Fimaa	Gabetti	Nomisma	Scenario Immobiliari	Tecnocasa
Transazioni	↓ +7%	↑ -0,4%	↑	↑	Da 0% a +2%	
Prezzi	= 0%	↑ -0,5%	↑	↑	Da +1% a +3%	
<b>Milano</b>						
Transazioni	= +10%	↑ +1,2%	↑↑	↑↑	Da +1% a +3%	
Prezzi	= +5%	↑ +2,3%	↑	↑	Da +5% a +7%	
<b>Roma</b>						
Transazioni	= +8%	↑ +0,8%	↑↑↑	↑↑↑	Da 0% a +2%	
Prezzi	= 0%	= -1,2%	↑	↑	Da 0% a +2%	
<b>Grandi città</b>						
Transazioni	↓ +6%	↑ +0,7%	↑↑	↑↑	Da +1% a +3%	
Prezzi	= 0%	↑ +0,2%	↑	↑	Da +1% a +3%	
<b>Città medie</b>						
Transazioni	↑ +7%	↑ +0,2%	↑	↑	Da 0% a +2%	
Prezzi	= 0%	= -0,2%	=	=	0%	
<b>Piccoli Centri</b>						
Transazioni	= +7%	↑ -0,7%	=	=	0%	
Prezzi	↓ -1%	= -0,8%	=	=	Da 0% a +2%	

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere della Sera

### ... e per i prossimi tre anni

Compravendite e mutui in Italia

Anno	Mutui (milioni euro)	Var. annua	Compravendite	Var. annua
2020	43.856	+8,4%	589.123	-0,4%
2021	47.370	+8,0%	616.932	+4,7%
2022	48.731	+2,9%	633.616	+2,7%

### Guardando lontano

Le previsioni sui prezzi nel triennio

Città	2020	2021	2022	Città	2020	2021	2022
Bari	-1,0	-0,5	0,6	Napoli	0,4	0	0,2
Bologna	0,6	1,1	1,4	Padova	0,9	1,3	1,6
Cagliari	0,1	0,6	1,3	Palermo	0,4	1,0	1,4
Catania	-1,3	-0,6	-0,2	Roma	-1,2	-0,5	0
Firenze	0,8	1,2	1,4	Torino	-0,2	0,2	0,4
Genova	-0,6	0,3	0,8	Venezia	0,5	0,9	1,1
Milano	2,3	2,6	2,8	Media	0,2	0,7	1,1

Fonte: Nomisma

### Com'è cambiato il potere di acquisto immobiliare

Si ipotizzano

- 1 Un quadro con un reddito netto di 3.000 euro al mese nel 2009
- 2 Un impiegato che nel 2009 guadagnava 1.600 euro al mese

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	2019	2014	Var. 2019/2014	2009	Var. 2019/2009
Bologna	16,6	15,8	5,2%	12,0	38,8%
Firenze	13,9	13,6	2,7%	9,5	47,0%
Genova	23,7	20,6	15,0%	15,7	51,6%
Milano	10,0	10,2	-2,0%	8,4	20,0%
Napoli	18,5	17,0	8,9%	13,3	39,0%
Palermo	28,6	25,9	10,5%	20,2	41,9%
Roma	11,4	10,6	7,1%	7,9	43,7%
Torino	20,5	19,3	6,3%	15,3	33,9%

#### 2 Casa in periferia

Città	2019	2014	Var. 2019/2014	2009	Var. 2019/2009
Bologna	11,3	11,0	2,9%	8,0	41,4%
Firenze	9,3	9,1	2,2%	6,4	45,1%
Genova	18,9	16,4	15,0%	11,7	62,0%
Milano	9,2	9,1	1,7%	6,9	32,9%
Napoli	15,6	13,8	12,6%	10,6	46,7%
Palermo	21,7	19,2	12,6%	14,8	46,6%
Roma	10,0	9,0	11,7%	6,6	51,6%
Torino	16,0	14,5	10,3%	11,1	44,0%

#### 1 Mutuo a 20 anni

Città	2019	2014	Var. 2019/2014	2009	Var. 2019/2009
Bologna	89,5	70,4	27,2%	44,3	101,9%
Firenze	75,0	60,4	24,1%	35,1	113,9%
Genova	127,7	91,9	39,0%	57,9	120,5%
Milano	54,1	45,7	18,4%	31,0	74,5%
Napoli	99,4	75,6	31,5%	49,2	102,2%
Palermo	154,0	115,3	33,5%	74,6	106,4%
Roma	61,1	47,2	29,4%	29,2	109,0%
Torino	110,4	86,0	28,4%	56,7	94,7%

#### 2 Mutuo a 30 anni

Città	2019	2014	Var. 2019/2014	2009	Var. 2019/2009
Bologna	84,7	62,7	35,0%	35,4	139,1%
Firenze	69,8	52,1	34,0%	28,5	145,3%
Genova	141,9	94,1	50,8%	51,8	173,9%
Milano	69,1	51,8	33,3%	30,7	124,8%
Napoli	116,7	79,0	47,7%	47,0	148,0%
Palermo	162,5	110,1	47,6%	65,5	148,0%
Roma	75,0	51,2	46,4%	29,2	156,4%
Torino	120,3	83,1	44,7%	49,4	143,5%

Fonte: elaborazione su dati Nomisma e mutuiOnline.it

Sandra Franchino



**Nomisma**

Luca Dondi,  
ad della società



**Tecnocasa**

Fabiana Megliola, alla  
guida dell'ufficio studi



**Fimaa**

Santino Taverna,  
presidente



Aspettiamo  
una lieve  
diminuzione  
delle  
compravendite



In ripresa  
le zone  
periferiche  
delle  
metropoli



La tenuta  
del mercato  
sarà aiutata  
dalle richieste  
di prestiti