

MATTONE A Natale scatterà il lockdown domiciliare e 7 italiani su 10 si dicono disponibili a investire in immobili. Grazie ai mini-mutui e ai bonus introdotti dal governo

Casa per regalo

Dove conviene comprare I rischi da tenere d'occhio

MATTONE/1 Nonostante la pandemia e la frenata economica il 69% degli italiani si dice pronto ad acquistare o ristrutturare un'abitazione. Merito dei mini-mutui e dei bonus fiscali decisi dal governo. Ma anche di smart working e svolta green

È ora di comprare casa?

di **Teresa Campo**

Per ora gli italiani ci credono ancora: la casa resta l'investimento più amato, forse ancor più che in passato. Dopo la pausa forzata di questi mesi, chiusi letteralmente tra quattro mura causa lockdown, tra smartworking e convivenze forzate ne hanno riscoperto pregi e potenzialità. «Lo conferma la sostanziale tenuta dei prezzi, con anzi incrementi a Milano e Bologna anche del 5-6% come rileva l'Istat», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, «e questo nonostante i lunghi mesi di inattività che hanno portato a

un brusco calo delle compravendite». Ma lo confermano ancora più esplicitamente il bel rimbalzo delle transazioni visto nel corso dell'estate che in qualche modo anticipa l'esito di un recente sondaggio condotto da Assofin-Demetra: a precisa domanda il 46% degli italiani ha dichiarato di aver intenzione di comprare casa nell'arco dei prossimi 5 anni. Ma soprattutto ha aggiunto che pensa di farlo in fretta: il 69% pensa che oggi sia un buon momento per l'acquisto, addirittura ottimo per il 30%. La convinzione sicuramente nasce da fattori psicologici ed emotivi: la quasi reclusione degli ultimi mesi, insieme ai pregi ha messo alla luce anche i tanti limiti delle case in cui viviamo, e magari fatto so-

gnare improbabili vite bucoliche. Ma una convinzione che poggia anche su solide motivazioni che si chiamano smart working, mutui a costi irrisori, risparmio energetico, bonus riqualificazioni. Insieme ad altre concause, questo poker spinge alla ricerca di abitazioni migliori e meno inquinanti, ne finanzia l'acquisto o la riqualificazione (che per alcune tipologie di lavori oggi è quasi gratis), e infine ne sostiene il valore nel tempo, un trend in realtà in atto da anni, cui però la pandemia ha dato un'ulteriore spinta.

A dare il la a quest'accelerazione è stato infatti senz'altro lo smart working. Scoperto e testato in misura massiccia solo negli ultimi mesi, oggi sembra infatti destinato a rimanere nelle nostre vite anche in futuro, sia pure in misura inferiore. E lo stesso vale per le tante altre attività, dall'e-commerce alle visite virtuali, dai pagamenti alla sanità, che in questi mesi tutti abbiamo scoperto di poter fare comodamente da casa. Case che però proprio in quest'ottica si rivelano impietosamente inadatte: troppo piccole, prive di sbocchi all'esterno come balconi, terrazzi, giardini, e poco efficienti dal punto di vista dei consumi energetici. Ma se è facile obiettare che tutti vorremmo una casa più bella, oggi aggiudicarsela può essere più a portata di mano grazie ai mutui a costi irrisori (tasso fisso a 20 e 30 anni inferiore all'1%, costi inclusi, come illustrano le tabelle

di Mutuonline) e al potente aiuto dato dagli incentivi fiscali: «il famoso 110% per l'ecobonus, ma anche il 90% del bonus facciate o il 50% per le ristrutturazioni più ordinarie, sconti di cui peraltro si può beneficiare immediatamente grazie al meccanismo della cessione del credito», sottolinea Marco Speretta, direttore generale del gruppo Gabetti. Non a caso, sempre dal sondaggio Assofin-Demetra, emerge che il 54% degli italiani conta di ristrutturare casa nei prossimi 5 anni. «E non a caso almeno il 60-70% degli acquisti che osserviamo oggi riguardano case da ristrutturare, anche profondamente», aggiunge Speretta. «In altre parole, si compra la casa a buon prezzo, si ristruttura recuperando buona parte della spesa grazie agli incentivi, così da ottenere la casa desiderata a costi più accessibili. A tutto questo poi lo smart working dà una marcia in più, nel senso che, se non devono andare tutti i giorni in ufficio, gli italiani sembrano disposti ad allontanarsi dalle zone centrali pur di accaparrarsi una casa più



comoda, purché ben collegata da metro e servizi pubblici».

In tutto questo c'è anche il rovescio della medaglia, nel senso che non mancano rischi e incognite: crisi economica che potrebbe pregiudicare la capacità di spesa degli italiani, tempi di ritorno alla normalità lunghi con effetti anche nel comparto affitti e turismo, strettamente collegati all'investimento immobiliare, scarsità di edifici moderni cioè rispondenti alla nuova domanda, possibile introduzione di una patrimoniale e infine fuga dalle città se il virus non verrà domato: nel terzo trimestre le compravendite di abitazioni sono leggermente cresciute (+3,1%) rispetto allo stesso periodo del 2019, sintesi però tra il -6,7% registrato dai capoluoghi e il +8,1% della provincia. In altre parole, alcuni degli effetti visti in

questi mesi potrebbero protrarsi, specie quando cadrà il blocco dei licenziamenti. A oggi però chi temeva un brusco calo del mercato causa pandemia si è dovuto ricredere. «Rispetto alla crisi del 2007-2014 innescata prima dai mutui subprime e poi dalla crisi del debito sovrano, oggi la situazione è infatti molto diversa», spiega Speretta: «allora il blocco del mercato fu causato dalle banche che chiusero i rubinetti del credito. Oggi invece la situazione internazionale è diversa, come dimostra anche l'andamento dello spread Btp/Bund e mancano quei mutui al 100% concessi in maniera troppo disinvolta. Dalla crisi nel peggiore dei casi potrà derivare un aumento delle sofferenze, ma molto contenuto». Un altro fattore positivo per il re-

sidenziale è dato dal boom delle riqualificazioni: «nella crisi precedente le case da ristrutturare o periferiche si vendevano solo a prezzi stracciati, o non si vendevano affatto», prosegue Speretta. «La possibilità di migliorarle e la disponibilità degli italiani ad allontanarsi un po' dal centro cittadino dà invece loro nuove potenzialità, senza sacrificarne troppo il prezzo, sostenendo così anche il resto del mercato». In tutto questo la buona notizia è che «il mercato vede un boom di domanda, somma tra quella ante Covid e quella che si è accumulata negli ultimi mesi», conclude Breglia. «Per questo, come accaduto già quest'estate, appena le limitazioni si attenuano le transazioni ripartono a razzo, in tutte le zone. Si prospetta un 2021 indimenticabile». (riproduzione riservata)

I PREZZI DELLE ABITAZIONI IN ITALIA DOPO IL COVID

Città	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie	
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi
BARI	2.656	3.493	2.237	3.008	1.730	2.375	1.217	1.818
BOLOGNA	3.316	4.469	2.912	3.738	2.323	2.855	1.722	2.271
CAGLIARI	2.203	2.803	1.916	2.376	1.656	2.005	1.301	1.529
CATANIA	2.149	2.834	1.698	2.305	1.260	1.680	886	1.172
FIRENZE	3.804	5.101	3.128	4.249	2.513	3.303	1.990	2.542
GENOVA	2.965	4.158	2.015	2.954	1.518	2.084	1.023	1.446
MILANO	6.332	9.309	5.263	7.159	3.244	4.637	2.065	2.940
NAPOLI	4.223	6.094	2.754	4.049	1.890	2.612	1.177	1.624
PADOVA	3.442	4.236	2.738	3.429	1.835	2.141	1.186	1.470
PALERMO	2.008	2.521	1.763	2.158	1.361	1.716	923	1.253
ROMA	5.581	7.792	3.937	6.120	2.621	4.044	1.648	2.627
TORINO	2.780	4.127	2.269	3.219	1.728	2.275	1.203	1.712
VENEZIA CITTÀ	5.018	7.628	4.310	6.006	3.422	4.492	2.714	3.698
VENEZIA MESTRE	2.342	3.198	2.084	2.702	1.705	2.144	1.326	1.688

Fonte: Nomisma

I MIGLIORI MUTUI PER CHI VUOLE COMPRARE CASA

Tasso Variabile				Tasso Fisso			
Durata	Tasso	Rata	ISC	Durata	Tasso	Rata	ISC
10 anni	0,12%	€ 839	0,36%	10 anni	0,70%	€ 863	0,85%
15 anni	0,27%	€ 567	0,45%	15 anni	0,45%	€ 575	0,71%
20 anni	0,27%	€ 428	0,42%	20 anni	0,40%	€ 434	0,71%
25 anni	0,32%	€ 347	0,45%	25 anni	0,65%	€ 361	0,83%
30 anni	0,32%	€ 291	0,43%	30 anni	0,70%	€ 308	0,86%

Fonte: Gruppo MutuiOnline

GRAFICA MF-MILANO FINANZA