

## IMMOBILI

**PREZZI E MUTUI  
SORRIDONO ANCORA  
A CHI COMPRERÀ CASA  
NEL 2020**di **Gino Pagliuca** 32**Casa, un altro anno buono per comprare**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 Gabetti 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

le 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

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 cambierebbe di molto tutto lo scenario**



### Scenari immobiliari

Mario Breglia,  
presidente



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



### Gabetti Property

Roberto Busso,  
alla guida della società



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



### Fiaip

Mario Condò de Satriano,  
guida l'ufficio studi



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

## NELLA MACCHINA DEL TEMPO

# Mutuo batte affitto Ora si compra il doppio di 10 anni fa

di Gino Pagliuca

Il consuntivo arriverà solo a marzo, ma è presumibile che nel 2019 si sia chiuso con un totale di compravendite attorno a 600 mila unità. Sono solo poche meno di quelle registrate dieci anni prima (il 2009 ha chiuso a quota 609 mila) eppure la situazione di mercato sulla carta per chi compra è molto più favorevole. Le case infatti in termini reali costano ovunque meno di dieci anni fa ma soprattutto chi ha accesso al mutuo riesce, a parità reale di esborso, a finanziare una porzione anche più che doppia dell'appartamento da acquistare.

Dieci anni fa infatti un dipendente, un quadro con entrate mensili per 3.000 euro, con un'annualità di reddito poteva comprare a Milano, secondo i dati di Nomisma, 8,4 metri quadrati di appartamento in una zona semicentrale. Alla fine dello scorso anno, ipotizzando un reddito rivalutato nel decennio secondo il tasso di inflazione del periodo, pari al 10,9%, la superficie acquistabile è salita a 10 metri, con un aumento del 20%. E i dati nelle altre maggiori città sono ancora più netti: nella Capitale ad esempio si è passati da 7,9 metri a 11,4, con un incremento del 41,9%. Se si ipotizzano un impiegato con un reddito più basso, 1.600 euro al mese nel 2009, e l'acquisto di una casa in periferia, il vantaggio teorico per chi compra oggi si amplifica ulteriormente: l'incremento di superficie infatti va dal +32,9% di Milano al +62% di Genova, con la Capitale che fa segnare +51,6%.

### Con il finanziamento

Ancora più marcata la differenza per chi compra destinando al mutuo una rata pari al 30% del proprio reddito. Nel semicentro con 900 euro al mese, un finanziamento a 20 anni consentiva nel 2009 di ottenere a Milano 31 metri quadrati, oggi con 998 euro si ottiene l'equivalente di 54,1 metri con un incremento del 74,5% mentre a Roma il divario supera il 109%. Se si ipotizza un reddito di 1.600 euro e una casa in periferia da finanziare con un mutuo a 30 anni, le possibilità di acquisto rispetto a quelle di dieci anni fa salgono in maniera clamorosa: a Milano si finanziano 69,1 metri contro 30,7 del 2009 (+124,8%), nella Capitale si è passati da 29,2 a 75 metri (+156,4%). Differenze così forti sono ovviamente dovute all'andamento dei tassi: nel 2009 un mutuo fisso a 20 anni costava in media il 5,28% e un trentennale il 5,34%; alla fine dello scorso anno i due tassi erano rispettivamente 1,10% e 1,25%. Perché a fronte di una possibilità di acquisto

molto maggiore rispetto a 10 anni fa le compravendite sono cresciute molto meno di quanto ci si sarebbe aspettato?

I timori per l'economia dieci anni fa tutto sommato erano maggiori, se si considera che il Pil andava molto peggio rispetto a oggi: il 2019 infatti registrerà presumibilmente una variazione di poco superiore allo zero, il 2009 si è chiuso con un calo del 4,9%. Una spiegazione, parziale ma certamente fondata, di quanto successo è il venir meno della domanda di giovani che comprano la prima casa. La precarizzazione del lavoro, la fuga all'estero dei neolaureati, una maggiore propensione all'affitto (nonostante oggi sia ovunque meno conveniente del mutuo), l'aumento delle famiglie single sono tutti fattori che pesano sul mercato della casa.

### Il trend

Nel 2009 secondo le analisi di mutuiOnline.it le erogazioni di mutui a under 35 erano il 42,8% del totale, dieci anni dopo sono scese al 29,3%, nonostante le condizioni

molto più favorevoli, soprattutto sui finanziamenti ad alto Ltv, tipicamente richiesti dai giovani. Il discorso cambia se il confronto viene fatto sui cinque anni: il miglioramento del potere di acquisto e di finanziamento registrato nel periodo è stato molto minore ma ha

portato a un deciso aumento delle transazioni, che nel 2014 furono solo 417 mila. Ma l'incremento è dovuto, più che ai giovani (la quota degli under 35 che hanno ottenuto nel 2014 il mutuo è stata più alta di cinque punti rispetto a quella del 2010), a famiglie strutturate e con buon potenziale economico che cambiano casa e a investitori, spinti dalla considerazione, tutta da dimostrare, che i prezzi ormai hanno toccato il fondo e non potranno nel medio periodo scendere ancora. In contanti a Milano, l'unica città che nel quinquennio ha registrato un lieve incremento dei prezzi nelle zone più pregiate, oggi si compra a parità di reddito reale il 2% di superficie in meno rispetto al 2014, a Roma l'incremento è del 7,1%. In periferia nel Capoluogo lombardo si acquisisce l'1,7% di superficie in più, nella Capitale l'1,7%. Maggiore l'aumento delle possibilità di acquisto se si ricorre al mutuo: a venti anni l'incremento nel semicentro è del 18,4% a Milano e del 29,4% a Roma; con il finanziamento a 30 anni in periferia il 33,3% in più nel capoluogo lombardo, il 51,2% in più nella Capitale.

**La discesa delle quotazioni e dei parametri ha fatto salire (e molto) il potere di acquisto**



### Nomisma

Luca Dondi,  
ad della società



**Aspettiamo una lieve diminuzione delle compravendite**



### Tecnocasa

Fabiana Megliola, alla guida dell'ufficio studi



**In ripresa le zone periferiche delle metropoli**



### Fimaa

Santino Taverna,  
presidente



**La tenuta del mercato sarà aiutata dalle richieste di prestiti**



**Le previsioni per il 2020...**

Italia	Faijp	Firmaa	Gabetti	Nomisma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
Transazioni	↓ +7%	↑ -0,4%	↑	↑	Da 0% a +2%	Da 0% a +3%
Prezzi	= 0%	↑ -0,5%	↑	↑	Da +1% a +3%	Da +1% a +3%

Milano	Faijp	Firmaa	Gabetti	Nomisma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
Transazioni	= +10%	↑ +1,2%	↑↑	↑	Da +1% a +3%	Da +1% a +3%
Prezzi	= +5%	↑ +2,3%	↑	↑	Da +5% a +7%	Da +5% a +7%

Roma	Faijp	Firmaa	Gabetti	Nomisma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
Transazioni	= +8%	↑ +0,8%	↑↑↑	↑	Da 0% a +2%	Da 0% a +2%
Prezzi	= 0%	= -1,2%	↑	↑	Da 0% a +2%	Da 0% a +2%

Grandi città	Faijp	Firmaa	Gabetti	Nomisma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
Transazioni	↓ +6%	↑ +0,7%	↑↑	↑	Da +1% a +3%	Da +1% a +3%
Prezzi	= 0%	↑ +0,2%	↑	↑	Da +1% a +3%	Da +1% a +3%

Città medie	Faijp	Firmaa	Gabetti	Nomisma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
Transazioni	↑ +7%	↑ +0,2%	↑	↑	Da 0% a +2%	Da 0% a +2%
Prezzi	= 0%	= -0,2%	=	=	0%	0%

Piccoli Centri	Faijp	Firmaa	Gabetti	Nomisma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
Transazioni	= +7%	↑ -0,7%	=	=	0%	0%
Prezzi	↓ -1%	= -0,8%	=	=	Da 0% a +2%	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 sui dati Nomisma e mutuiOnline.it

Sandra Franchino

094043