

IMMOBILI
COMPRARE CASA?
ORA COSTA
LA METÀ
DI DIECI ANNI FA
di **Gino Pagliuca**
30

Prezzi stabili o in leggera risalita, mutui ancora ai minimi, più compravendite, revival dell'acquisto da investimento. Milano meglio di Roma. E le tasse? Non scenderanno. I pronostici di sei esperti

L'Oroscopo del mattone

di **Gino Pagliuca**

Mutui ancora ai minimi; prezzi quasi fermi dopo anni di discesa a picco: quando crescono non superano l'1%, dove scendono non vanno sotto di più dell'1%; aumento significativo dei canoni di locazione. E' il mix di fattori che ha caratterizzato il mercato immobiliare italiano nel 2017 e che ha portato a un ulteriore aumento delle transazioni: il bilancio dovrebbe essersi chiuso (i dati definitivi delle Entrate arriveranno a marzo) attorno alle 550 mila transazioni, con un incremento di circa il 5% rispetto al 2016. È il quarto anno di aumento consecutivo, ma la crescita è ben lontana del 19% registrato a fine 2016 sul 2015, a dimostrazione che il mercato si sta stabilizzando.

Il futuro

E per il 2018? Le previsioni prevalenti parlano di prezzi fermi o in lieve aumento nelle grandi città e transazioni ancora caratterizzate dal segno più. È quanto emerge dal tradizionale Oroscopo del mattone che *L'Economia del Corriere* presenta all'inizio di ogni anno. La lettura della sfera di cristallo è stata affidata a sei astrologi: due del mondo della consulenza e della ricerca (Nomisma e Scenari immobiliari), due dalle associazioni professionali dei mediatori (Fiaip e Fimaa) e infine due dei principali network italiani

di agenzie, Tecnocasa e Gabetti.

A far ben sperare su un'evoluzione positiva c'è il miglioramento, segnalato da tutte le analisi di mercato, di due indici: tempi di vendita e sconto in fase di trattativa. Entrambi sono in costante riduzione e la spiegazione è da trovarsi più in una maggiore consapevolezza di come è cambiato il mercato da parte dei venditori che in un aumento della domanda, al punto che la responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa, Fabiana Megliola, indica che il rischio maggiore per i prossimi mesi è «l'euforia dei venditori», con il ritorno a richieste chiaramente eccessive.

Una scelta che potrebbe essere suggerita a chi non è pressato dal bisogno di vendere dalla bassa remunerazione degli impieghi obbligazionari: meglio aspettare qualche mese in più per trovare chi compra a un prezzo conveniente che incassare meno subito.

Le condizioni però per ottenere prezzi significativamente più alti di quelli attuali ora non ci sono proprio, perché come ricorda Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari, «siamo in un'economia a zero inflazione, e una ripresa delle quotazioni si riscontra solo dove c'è poca offerta: immobili di qualità e centri storici».

Altri fattori

Non si potrà contare probabilmente nemmeno su un allentamento della pressione fiscale sugli immobili diversi dalla prima casa: in questa campagna elettorale caratterizzata da promesse che ogni giorno si fanno sempre più insostenibili per i conti pubblici ci si dimentica che non solo sono state sterilizzate per l'ennesima volta le clausole di salvaguar-

dia che prevedono l'aumento dell'Iva e che si ripresenteranno puntuali a fine anno ma anche che con l'entrata a regime del fiscal compact dovremmo ridurre il rapporto Debito/Pil di circa 3,5 punti: in questo scenario ipotizzare una legislazione fiscale più accomodante sugli immobili diversi dalla prima casa non di lusso (oggi esente da imposizione patrimoniale) appare irrealistico.

Per Luca Dondi, direttore generale di Nomisma, «gli incrementi dei prezzi nel 2018 saranno di lieve entità e interesseranno solo i mercati

maggiori, favorendo però il ritorno della componente di investimento». L'istituto bolognese si spinge nelle sue previsioni fino al 2020 ma (vedi la tabella riferita alle principali città) gli incrementi dei prezzi saranno modesti, solo Milano nel triennio registrerà una crescita cumulata del 4,7%, la Capitale si fermerà al 2,3% e ancora più basse le performance degli altri capoluoghi.

Sul maggiore interesse per l'investimento concordano anche gli altri operatori interpellati, Santino Taverna presidente Fimaa, Mario Condò de Satriano, ufficio studi di Fiaip, e Roberto Busso, amministratore delegato di Gabetti. I canoni di lunga durata ottenibili nelle grandi città oggi sfiorano il 5% del valore della casa: sono rendimenti lordi, al netto quasi si dimezzano, ma si tratta comunque di un valore superiore a quello garantito dal Btp decennale.

I canoni stanno crescendo perché nelle



grandi città molti proprietari preferiscono affittare a turisti, lavoratori in trasferta o studenti e l'offerta di case in locazione ordinaria nella zone più richieste (co-

me le aree universitarie) sta diventando quasi residuale e a caro prezzo. Per chi cerca casa presumendo di abitarla per qualche anno i mutui ai tassi attuali (po-

co sopra il 2% se fissi, un punto in meno se variabili) sono un'alternativa appetibile, purché si abbia la possibilità di finanziare almeno in parte l'acquisto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



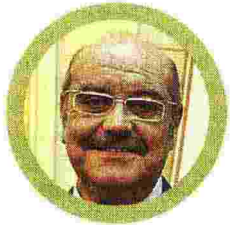
Luca Dondi, direttore generale Nomisma

«Il costante incremento delle compravendite, la cui intensità si sta peraltro attenuando, ha faticato fino a oggi a tradursi in una vera ripresa. Il 2018 potrebbe rappresentare l'anno della svolta»



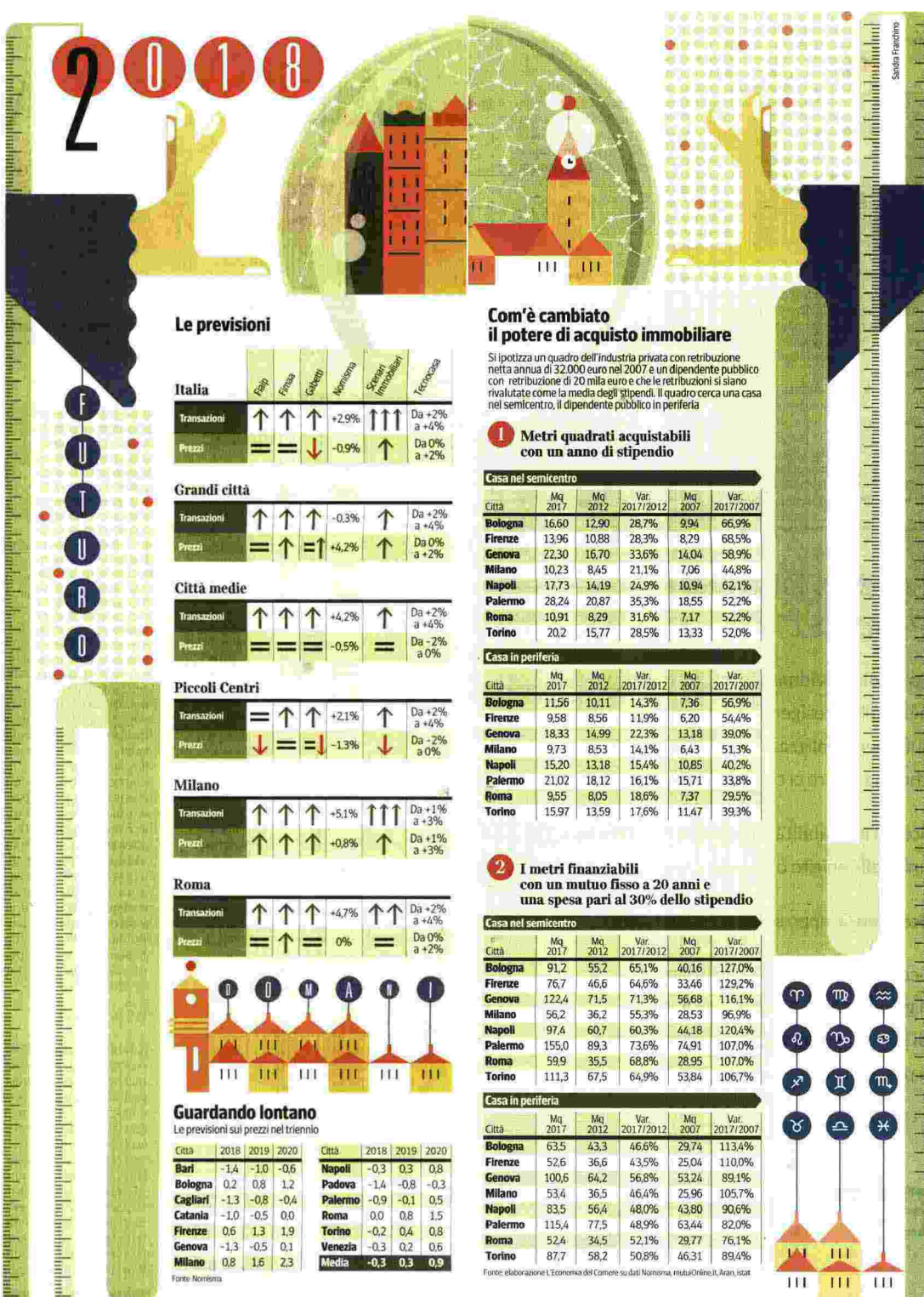
Mario Breglia, presidente Scenari Immobiliari

«Avremo movimenti compresi tra il meno 1% e il più 1%. Meglio Milano che Roma, dove le quotazioni tendono alla stabilità. Compravendite in decisa ripresa nelle grandi città e crescita limitata nelle altre»



Mario Condò de Satriano, ufficio studi Fiaip

«C'è una ripresa di interesse generale. Probabilmente assisteremo, come è sempre avvenuto, a un rallentamento delle trattative in occasione della prossima campagna elettorale»



VIAGGIO NEL POTERE D'ACQUISTO

E oggi con il mutuo compri il doppio di quello che potevi permetterti nel 2007

di Gino Pagliuca

Dieci anni fa, con i prezzi immobiliari ai massimi, un quadro dell'industria privata che guadagnava 32 mila euro all'anno poteva comprare, devolvendo tutto il suo stipendio, solo 7 metri quadrati di una casa in un'area semicentrale di Milano. Con la retribuzione equivalente di oggi ne può acquistare oltre 10. Ancora più evidente il vantaggio per gli acquirenti della Capitale, dove i 7 metri di 10 anni fa sono diventati 11. Se invece si ipotizza un dipendente pubblico con stipendio a fine 2007 di 20 mila euro interessato all'acquisto di un alloggio in area periferica, dieci anni fa a Milano comprava con un'annualità di retribuzione sei metri e mezzo, contro i quasi 10 di oggi. A Roma si è passati da meno di sette e mezzo a oltre nove metri e mezzo.

Se ci si domanda perché a un certo punto il mercato della casa è crollato, e perché ora sta risalendo sia pure lentamente la china, i numeri che abbiamo citato lo spiegano. I prezzi del mattone erano diventati insostenibili e ora sono molto più abbordabili, perlomeno per chi ha qualche risparmio alle spalle e un reddito sicuro se deve chiedere un mutuo: si tratta però di condizioni che sono sempre state discriminanti.

I calcoli

Ma come siamo arrivati a calcolare questi numeri? Abbiamo confrontato i costi medi delle case a fine 2007, a fine 2012 e a fine 2017 e abbiamo applicato agli stipendi di partenza il tasso di rivalutazione indicato dall'Istat e dall'Aran, l'agenzia per la contrattazione degli stipendi pubblici. Dal 2007 al 2017 le retribuzioni nell'industria privata sono aumentate del 20,8%, dal 2012 l'incremento è stato del 6,5%. Nel pubblico il tasso di rivalutazione è stato del 9,9% nel decennio e zero nel quinquennio: l'aumento deciso a fine 2017 non è stato considerato perché fuori dall'arco temporale del confronto.

Le tabelle presentano i dati riguardanti le otto città più popolate d'Italia; per quanto riguarda il quadro che acquista una casa semicentrale il miglioramento maggiore nel potere di acquisto a dieci

anni si registra a Firenze (+68,5%), seguita da Bologna (+66,9%). Dal 2012 al 2017 la graduatoria è guidata da Palermo (+35,3%), seguita da Genova (+33,6%). Per la casa periferica la classifica calcolata sui dieci anni vede prima Bologna (+56,9%), seconda Firenze (+54,4%); a cinque anni Genova (+22,3%) prevale su Roma (+18,6%).

Il doppio esempio

Se dall'acquisto per contanti si passa a quello effettuato con il ricorso al mutuo, i dati sono ancora più eclatanti perché l'acquirente ha potuto godere nel decennio di un duplice vantaggio: diminuzione dei prezzi e discesa dei tassi. Abbiamo ipotizzato che il compratore destinasse alla rata mensile di un mutuo a tasso fisso ventennale il 30% dello stipendio. Con questo esborso dieci anni fa a Milano il quadro avrebbe finanziato l'acquisto di meno di 29 metri quadrati, nel 2012 sarebbero

saliti a 36 per toccare quota 56 metri alla fine del 2017, con un incremento di quasi il 97%. A Firenze l'incremento nel decennio è stato superiore al 129%, nella Capitale ha toccato il 107%. Il dipendente pubblico invece a fine 2017 poteva finanziare a Milano l'acquisto di oltre 53 metri, contro i 36,5 di cinque anni prima e i 26 del 2007, un incremento del 105,7% a fronte del 113,4% di Bologna. A Roma l'aumento è del 76,1%. A tutto questo bisogna poi aggiungere il fatto che per comprare con un mutuo oggi la stessa casa di cinque o dieci anni fa bisogna disporre di una somma minore in contanti. Per motivi di spazio non pubblichiamo un terzo confronto fatto sui canoni di locazione, calcolando i metri ottenibili destinando all'affitto il 30% del reddito; gli incrementi sono più bassi di quelli che si ricavano per l'acquisto proprio perché i canoni hanno registrato un trend meno negativo rispetto a quello dei prezzi. A Milano, ad esempio, a fine 2017 in quadro avrebbe finanziato 67 metri contro i 48 di 10 anni prima (+39%), il dipendente statale 54 metri contro i 41 del 2007, con un aumento del 30,3%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Santino Taverna, presidente Fimaa**

«La richiesta di abitazioni, soprattutto di taglio medio per quanto riguarda le grandi città, sarà in aumento, con una riduzione generale del margine di sconto sui prezzi di offerta e una significativa riduzione dei tempi di vendita»

**Roberto Busso, amministratore delegato Gabetti**

«Tutte le macro aree mostrano segnali di crescita del numero di transazioni, a dimostrazione che la ripresa non sarà limitata ai centri principali, ma continuerà ad espandersi nei comuni minori»

**Fabiana Megliola, ufficio studi Tecnocasa**

«Le nuove costruzioni iniziano a ripartire. Si nota interesse per gli edifici che rispettano criteri di efficienza energetica e per gli antisismici: si cominciano a percepire i risparmi possibili nel tempo»

In riduzione i tempi delle trattative. Ma c'è il rischio che torni a far capolino l'euforia dei venditori

A Roma lo stipendio di un quadro vale più di 11 metri quadrati. Dieci anni fa non arrivava a sette