

# +PLUS 24

LA SETTIMANA  
DI FINANZA  
E RISPARMIO

Il Sole **24 ORE**

SABATO 16 MAGGIO 2020

Supplemento al numero odierno del Sole 24 Ore  
Poste Italiane Sped. in A.p. - D.l. 353/2003  
conv. L. 46/2004, art. 1, c.1, Dcb Milano

[ILSOLE24ORE.COM/SEZ/RISPARMIO](http://ILSOLE24ORE.COM/SEZ/RISPARMIO)

ILLUSTRAZIONE DI KELLY ROMANALDI

## MATTONE & RISPARMIO

# INVESTIRE SULLA CASA, COSA CAMBIA DOPO IL VIRUS

Il Decreto Rilancio  
prova a rianimare  
il mercato immobiliare  
rimasto bloccato  
da Covid-19:  
Si teme un calo delle  
compravendite del 10-20%



### MUTUI

Segnali di ottimismo sul fronte  
della domanda, ma si nota  
maggiore selettività nell'erogazione

### CAMBIA L'IDEA DI ABITARE

Meno bilocali, ora si cercano  
soluzioni con terrazzi e giardini  
in zone semicentrali

### INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Per i fondi chiusi perdita del 16%  
da gennaio, mentre il calo è del 26%  
per gli Etf del settore in Europa

# COVER STORY

IMMOBILI AI RAGGI X

## Prove di ripartenza per il mercato

La ricerca di abitazioni diventa acquisto se c'è la capacità di spesa. Servono capitali esteri per superare la crisi

Paola Dezza

■ L'acquisto di una casa più grande, magari con terrazzo, l'investimento a reddito in un bilocale, l'appartamento per il figlio che va a vivere da solo. Sono tutte scelte rinviate? Dalla riapertura delle agenzie immobiliari il 4 maggio scorso si è aperto uno spiraglio in un mercato immobiliare che ha subito gli oltre due mesi di stop imposti dal governo contro il Covid-19.

In poche settimane si capirà se il mattone sarà il motore della ripresa post lockdown. Molti esperti temono un calo delle compravendite nell'ordine del 10-20% sulle 603mila dello scorso anno. Il recupero è legato a doppio filo alla situazione economica. Molto dipende dal decreto Rilancio e da come verranno impiegati i 55 miliardi stanziati. Perché sarà la capacità reddituale di famiglie messe a dura prova dalla chiusura di tante attività a fare ripartire gli acquisti e un settore che solo nel residenziale nel 2019 ha registrato volumi pari a 96 miliardi di euro (la stima di Scenari Immobiliari è di 83 miliardi nel 2020, ma di nuovo 100 nel 2021).

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, ritiene che per fare ripartire l'immobiliare - che è stato fermo due mesi -, bisogna dare incentivi a coloro che hanno capitali ingenti come fondi e grandi investitori da impiegare nella trasformazione urbanistica e nel residenziale destinato alla

locazione. Ottimi i bonus per le famiglie, ma la ripartenza dipende dai privati. Bisogna mettere in moto subito i grandi capitali. «In tutte le task force fatte dal governo non c'è nessuno che capisca di immobiliare» dice Breglia.

«Il rischio che corre l'Italia è legato alla recessione - spiega Carlo Giordano, ad di Immobiliare.it -. Ma non tutti rinunciano a comprare casa. Le coppie giovani continuano ad avere necessità di finalizzare l'acquisto, magari cambiano idea i genitori che volevano acquistare per i figli». Molti esperti sono però concordi nel ritenere che lo scenario sarà meno negativo di quanto previsto in un primo momento. Sarà il 2020 l'anno più colpito poi il mercato riprenderà.

Da un sondaggio di Casa.it emerge che dopo lo shock iniziale le ricerche sono aumentate. «E sono triplicate quelle che hanno come filtro parole come terrazzo, balcone, luminosità» dice Luca Rossetto, ad di Casa.it, che peraltro registra anche più richieste in zone limitrofe alle città. La domanda quindi sta cambiando perché dopo due mesi di chiusura abbiamo capito i limiti delle nostre abitazioni.

«La pandemia è arrivata in un momento in cui il mercato era in ripresa, con città dinamiche e prezzi e compravendite in rialzo, soprattutto nelle metropoli - dice Fabiana Megliola di Tecnocasa -. Quanto accaduto ha messo nuovamente al centro la casa e lo dimostrano ecobonus e sismabonus che mirano alla creazione di case più efficienti e sicure. I prezzi in Italia sono sempre stati rigidi sia al rialzo, sia al ribasso, difficile prevederne il trend. È aumentata la domanda di abitazioni con terrazzo o spazio esterno e dato che l'offerta di questa tipologia è scarsa le quotazioni potrebbero anche salire».

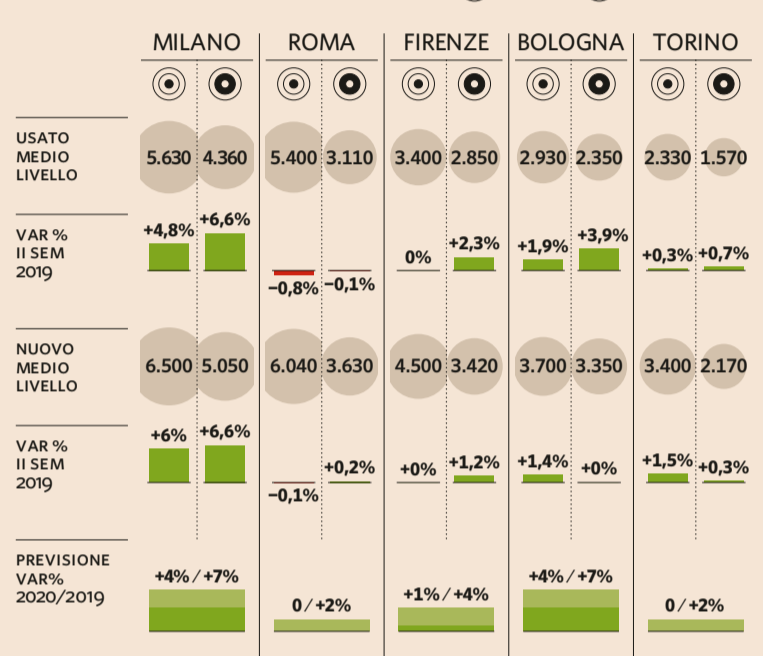
È probabile, quindi, che i prezzi si muovano in due direzioni: al rialzo quelli delle case di qualità e invece al ribasso, contenuto, quelli delle tipologie di bassa qualità. Ci sarà margine di trattativa se i proprietari hanno necessità e urgenza di vendere. Sarà comunque settembre il mese in cui si vedrà la ripresa del mercato, qualora ce ne siano le basi. «Nel 2020 prevediamo una contrazione dei volumi, fisiologica - dice Megliola -. Solo da settembre forse si potrà avere un quadro più chiaro, considerando anche gli impatti sull'occupazione e capendo meglio come si muoveranno gli istituti di credito in termini di erogazione».

E Milano, che ha trainato la ripresa del mattone finora? Le stime di Tecnocasa rimangono positive sui prezzi ma in calo da inizio anno (la previsione 2020 per il semicentro era +9% ed è stata rivista a +7%). «Da una ricerca appena fatta su 500 nominativi di potenziali clienti, l'80% resta interessato all'acquisto - dice Enzo Albanese di Sigest -. Nel 2020 a Milano vedremo comunque calare del 30% le transazioni, torneremo quindi al mercato del 2015 e da lì dovremo ripartire».

### Il mondo degli acquisti residenziali

LE QUOTAZIONI IN CITTÀ

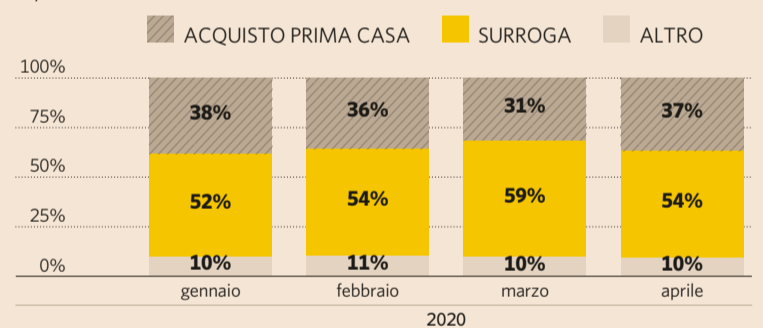
Prezzi medi al II semestre 2019. In euro al mq



### LA DOMANDA DI MUTUO PER FINALITÀ

Primi quattro mesi del 2020.

In percentuale



© RIPRODUZIONE RISERVATA

FONTE: MutuiSupermarket.it

### I VOLUMI DEL RESIDENZIALE

96 miliardi

#### IL FATTURATO DEL SETTORE

Nel 2019 il valore del mercato residenziale in Italia è stato pari a 93 miliardi di euro, secondo Scenari Immobiliari, valore che scenderà a 83 miliardi nel 2020 per risalire a 100 l'anno successivo.

## «A trainare le vendite sarà la sostituzione della prima

### INTERVISTA

Gian Battista Baccalini

Presidente nazionale di Fiaip

Laura Cavestri

«Sarà un mercato di sostituzione. Vendo 3 stanze per comprarne 4; cerco più verde e allora mi sposto in una periferia vivibile, ma non isolata. O, viceversa, vado più verso il centro (se ho vissuto l'esperienza di una casa mal collegata con le infrastrutture e i negozi). Ma anche un mercato di ristrutturazione degli spazi esistenti per chi non vuole cambiare o non potrà permetterselo, anche grazie ai tanti bonus per edilizia e arredo che praticamente ripagano l'investimento. Protagonista, la prima casa».

Ne è convinto Gian Battista Baccalini, presidente nazionale di Fiaip (la federazione italiana degli agenti immobiliari) ed è quello che emerge

dalle prime richieste (le agenzie immobiliari hanno, del resto, riaperto solo il 4 maggio).

Baccalini, dopo il Covid-19 resterà una crisi economica che già oggi pesa sull'occupazione e sulla perdita di fatturato. Non crede che tanti tra quelli che volevano acquistare casa rinunceranno?

È vero. Ma, in generale, il forzato stallo del settore ha fatto accumulare alcune richieste che daranno la spinta a una prima ripresa. Inoltre, il costo del denaro che continua a essere basso e si prevede resti tale, sarà un motivo in più per ricercare un'abitazione. In questo momento di incertezza, gli immobili possono rappresentare una valida alternativa di investimento poiché meno soggetti alla volatilità tipica dei mercati finanziari.

Dunque, non teme la crisi...

L'immobiliare italiano è sano. In Italia c'è, nonostante tutto, ancora una sostanziosa "cassaforte" di risparmio privato. Davanti all'ottovolante della Borsa di questi mesi e all'esi-

genza (evidente) di migliorare la qualità delle proprie abitazioni, l'immobiliare ha tutte le carte in regola per invertire la rotta, se le banche continueranno a sostenere il mercato dei mutui.

Come cambierà la richiesta?

La domanda sarà di abitazioni più confortevoli, ristrutturate e/o recuperate, luminose e con spazi esterni vivibili. Oggi, il 70% delle transazioni avviene per abitazioni con bassa classe energetica. Le famiglie, invece, faranno più attenzione all'efficienza energetica, che offre minori consumi domestici, recuperi fiscali e aumento del valore di mercato degli immobili.

Più centro o più periferia?

Le esigenze sono sempre soggettive. Il centro città non dovrebbe patire battute d'arresto. Del resto, la scelta di vivere fuori porta non è per tutti. Piuttosto, in questi casi, prevedo una ristrutturazione degli spazi esistenti, che tenga conto di una stanza o di una postazione di lavoro o di uno spazio sufficiente per fare esercizio fisico.

### Le transazioni negli ultimi trimestri

Compravendite abitazioni per area

	I TRIM 2019	II TRIM 2019	III TRIM 2019	IV TRIM 2019
Nord-Ovest	47.515	55.534	46.614	58.596
Nord-Est	26.830	31.741	28.090	34.477
Centro	28.826	32.788	28.001	33.380
Sud	23.238	26.128	22.501	27.676
Isole	12.116	13.429	11.893	14.168
<b>Italia</b>	<b>138.525</b>	<b>159.619</b>	<b>137.099</b>	<b>168.298</b>
Capoluoghi	47.963	54.506	46.402	55.854
Non capoluoghi	90.562	105.113	90.697	112.445

FONTE: Agenzia delle Entrate

# della casa

## In filiale maggiore attenzione nella concessione di mutui

Dalle direzioni nessun diktat tassativo finora  
Richieste ancora deboli

**Andrea Gennai**

■ Solo apparentemente è un paradosso: mai come in questo momento ci sono le condizioni favorevoli per accendere un mutuo casa, ma tra ferite da lockdown e mancata crescita del paese il settore fatterà a riprendersi. Questo il clima che si respira tra gli addetti nelle filiali, anche se nell'ultima settimana si registrano primi segnali di risveglio sul lato della domanda ma siamo ancora lontani dai livelli pre-Covid.

Dopo oltre due mesi di lockdown e una prospettiva di calo del Pil italiano di oltre il 9% in Italia, cittadini e imprese provano a tornare lentamente alla normalità. Quello che emerge è che le stipule si stanno rimettendo in moto ma spesso sono richieste fatte prima del 10 marzo. In questi mesi le banche sono rimaste operative e le pratiche per le moratorie sono andate avanti ma l'iter per la concessione dei nuovi mutui coinvolge altri attori e ci sono stati gli inevitabili contraccolpi legati al lockdown. La crisi inizia a mordere, la platea dei lavoratori in cassa integrazione si è allargata e interi comparti (ad esempio tutte le attività legate al turismo) si sono bloccati. Da quanto si apprende dai quartier generali delle banche non sono arrivate direttive specifiche per escludere categorie dai nuovi mutui ma la soglia di attenzione si è alzata. C'è maggiore selettività anche se per le banche il business dei mutui resta

strategico. Gli addetti nelle filiali in questo momento sono molto impegnati nella concessione dei prestiti garantiti e, spiega una fonte, gli istituti si stanno assumendo dei rischi nonostante la garanzia statale e per questo non vogliono aprire nuovi fronti, come fornire nuovi mutui a persone che non hanno sufficienti protezioni. Ad esempio per concedere un credito a un lavoratore stagionale nel settore turistico oggi il livello di attenzione è salito rispetto a un anno fa.

C'è poi un altro aspetto: i valori immobiliari, in un contesto di generale contrazione dell'economia, potrebbero flettere nei prossimi mesi e questa è una variabile non secondaria per l'industria dei mutui. In questo scenario è prevedibile che ci sarà un aumento al ricorso della polizze accessorie a protezione dei contratti. Infine, se fino a pochi mesi fa i mutui al 100% dell'immobile erano rari ora

lo saranno ancora di più.

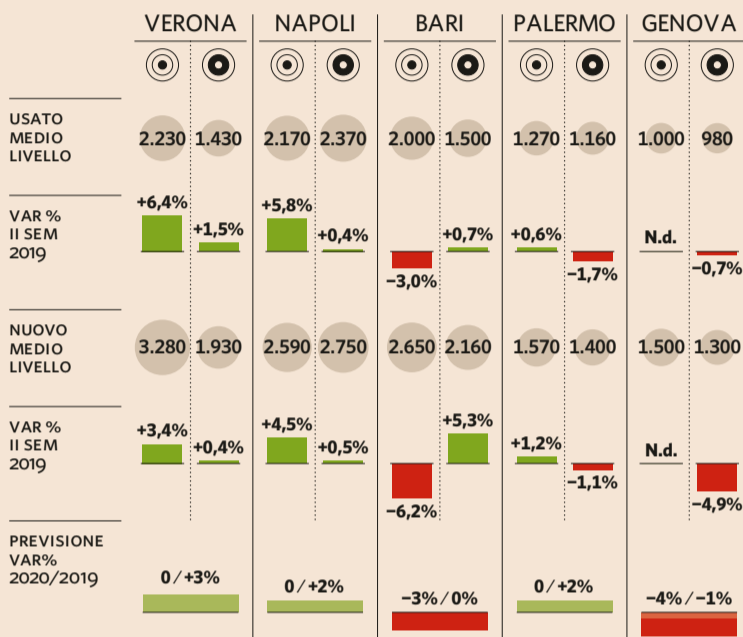
Detto questo, chi ha le disponibilità per fare operazioni immobiliari oggi trova condizioni molto favorevoli. «Dopo un aprile in ripresa - spiega Stefano Rossini, amministratore MutuiSupermarket.it - a maggio l'Eurirs è tornato a scendere e oggi per un mutuo a 20 anni da 140 mila euro (per un immobile che ne vale 220 mila) si ottiene nel migliore dei casi uno 0,5% fisso contro lo 0,54% del variabile. Una situazione inedita con il fisso che costa meno. Le banche sono sempre in prima linea sul mercato dei mutui e i clienti possono godere delle condizioni più vantaggiose. Il tasso di default in Italia è ai minimi all'1,2%, secondo gli ultimi dati del settembre 2019, e quindi la disponibilità a fare credito resta. Oggi assistiamo a una ripresa della domanda che è legata soprattutto a quanto era rimasto in sospeso nei mesi scorsi».

Nonostante le maggiori tensioni intorno all'Italia, le condizioni applicate dalle banche non sono mutate. «Non abbiamo notato - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it - un aumento degli spread o dei costi relativi alla pratica anche in una fase di tensione come questa. I Tag finali sono i migliori degli ultimi tre mesi. A maggio l'Eurirs a 20 anni è sceso ai minimi intorno allo 0,1% e su un mutuo ventennale i migliori tassi finali partono oramai tra lo 0,40% e lo 0,80%, una condizione molto favorevole che spinge i cittadini oramai quasi esclusivamente verso il fisso. Secondo le rilevazioni di MutuiOnline.it, oggi l'attenzione sta tornando anche sulla componente acquisti mentre nei mesi precedenti era più concentrata sulla surroga».

### LE DINAMICHE DEI TASSI E L'IMPATTO SUI MUTUI

#### EURIRS AI MINIMI

A maggio l'Eurirs a 20 anni è sceso ai minimi intorno allo 0,1% e su un mutuo ventennale i migliori tassi finali partono oramai tra lo 0,40% e lo 0,80%, una condizione molto favorevole che spinge i cittadini oramai quasi esclusivamente verso il fisso. Secondo le rilevazioni di MutuiOnline.it, oggi l'attenzione sta tornando anche sulla componente acquisti mentre nei mesi precedenti era più concentrata sulla surroga.

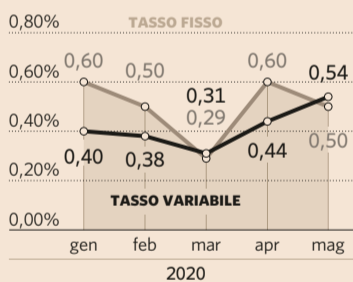


Fonte: Tecnocasa

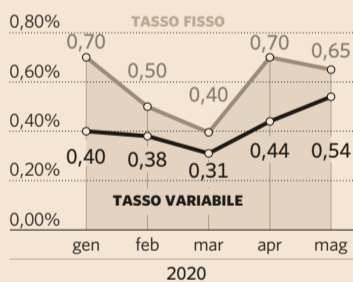
### IL TREND DEI TASSI DI INTERESSE

Andamento migliori tassi finiti per un mutuo a tasso fisso di € 140.000, durata 20 anni, valore immobile € 220.000. In percentuale

#### Acquisto Prima Casa



#### Surroga



Fonte: MutuiSupermarket.it

## casa»

Non è solo questione di superficie, ma di distribuzione degli spazi. Il verde e le superfici esterne, come il terrazzo, avranno quindi ancor maggior richiesta in aree comunque ben collegate alla città, ai supermercati e ai servizi in generale. Ma non sarà un fenomeno dirompente perché in campo scende il rapporto qualità-prezzo. Un trend, quello della "sostituzione della casa", che riguarderà anche una quota di affitti.

**I prezzi cresceranno o caleranno?**  
Nel 2019 le compravendite sono aumentate del 4% mentre i prezzi delle case sono mediamente calati del 2,77%. Con cali più marcati nel segmento commerciale. Nell'immediato, potrebbe esserci un calo legato all'incertezza del momento. Ma nella seconda parte dell'anno stimiamo una ripresa e una stabilizzazione delle compravendite. Non altrettanto per i valori di mercato.

**La fortuna degli investimenti per "affitti brevi" è definitivamente terminata?**

Non credo. È in stallo per la paralisi dei voli, del turismo. Credo si debba avere pazienza. L'Italia tornerà ad essere una meta per gli stranieri. L'appartamento potrebbe risultare l'opzione preferita, soprattutto dopo l'emergenza sanitaria.

**La tecnologia ha cambiato il lavoro dell'agente immobiliare?**

La tecnologia ci ha permesso di continuare a lavorare e a tenere le relazioni con i clienti. Ma non possiamo prescindere dal rapporto umano. Fiaip, con Anama e Fimaa, ha chiesto al presidente del Consiglio Giuseppe Conte di rivedere la norma che prevede che i sopralluoghi degli agenti con i clienti possano avvenire solo in case disabitate rischiando di ridurre del 70/80% l'attività dei nostri operatori. In questo clima di incertezza dobbiamo diventare anche più "mediatori". Pensi, ad esempio, alle difficoltà tra acquirenti e costruttori per i ritardi nei cantieri delle consegne di chi ha comprato su carta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA