

IMMOBILI 2019 FAVOREVOLE A CHI VUOLE COMPRARE CASA

di Gino Pagliuca

26

Anche il 2019 sarà un anno favorevole per acquistare casa, spread e banche permettendo. L'offerta è ampia e i prezzi rimarranno freddi. Milano e Napoli le metropoli guida. Roma debole

di Gino Pagliuca

Risparmio, facciamo le carte al mattone

Sarà un altro anno favorevole per chi vuole comprare casa. Con una condizione però: spread permettendo i mutui dovranno ancora essere concessi con relativa facilità e con tassi non superiori al 3%. Chi deve vendere invece, nella maggior parte dei casi potrà incontrare una domanda ancora vivace ma difficilmente riuscirà a spuntare prezzi più alti di quelli che avrebbe ricavato nel 2018.

Dinamiche positive

In sintesi è questo il responso del nostro tradizionale «Oroscopo del mattone». Le previsioni sono state affidate a un panel di astrologi di tutto rispetto: due provengono dalla consulenza e dalla ricerca (Nomisma, e Scenari immobiliari), due dalle associazioni dei mediatori (Fiaip e Fimaa) e infine due dai maggiori network italiani di agenzie, Tecnocasa e Gabetti.

Le previsioni partono dai trend evidenziatisi nella seconda parte del 2018, che ha visto ancora una dinamica positiva delle compravendite, ma con una crescita meno robusta delle attese. Nei primi nove mesi dello scorso anno si sono registrate in Italia 411.579 transazioni, con un incremento del 5,6 per cento sullo stesso periodo del 2017. Stanno però rallentando i mercati delle grandi città: se va molto bene Napoli, come sottolinea l'amministratore delegato di Gabetti, Roberto Busso, la Capitale ha fatto segnare un aumento annuo di solo lo 0,2%, appena un po' meglio, +1,1% Milano, dove però nel terzo trimestre i rogiti hanno fatto segnare il primo segno meno dopo venti risultati positivi di fila. In compenso il capoluogo lombardo è l'unica tra le grandi città per cui si possa parlare di ripresa lieve ma generalizzata dei prezzi, mentre nelle altre aree metropolitane ci sono sporadici incrementi nelle aree di pregio.

L'andamento dei mutui sarà discriminante: i tassi stanno aumentando ma per ora in misura tutto sommato indolore, anche grazie al raffreddamento dello spread Btp/Bund. La scorsa settimana i finanziamenti a tasso fisso a 20 anni risultavano in crescita di 15 centesimi di punto rispetto a quanto risultava dall'ultima rilevazione de L'Economia del Corriere lo scorso novembre. Da luglio l'incremento medio si aggira però attorno ai 50 centesimi: in termini di rata significa, su un mutuo da 120 mila euro a 20 anni, circa 28 euro al mese in più: non è un importo che possa far recedere dall'intenzione di comprare. Nonostante

questo, i tassi attuali ancora non preoccupano e non avrebbe nemmeno un forte impatto un loro ulteriore aumento, se si contenesse in pochi decimi di punto. Il rischio vero, sottolinea Mario Condò de Satriano, ufficio studi Fiaip, è quello che aumentino le percentuali di rifiuto delle richieste, con una maggiore severità nella valutazione dei requisiti dei potenziali debitori.

Dalle previsioni triennali di Nomisma, presentate dal direttore generale Luca Dondi, emerge che un deciso restringimento del credito si evidenzerebbe solo tra due anni portando a una diminuzione anche delle vendite. Prospettive poco esaltanti per i prezzi, previsti per il 2019 in diminuzione dello 0,5 per cento (con Milano a guidare la classifica delle performance con +0,8%). Nel 2020 il dato medio passerà a +0,1% e nel 2021 si salirà, si fa per dire, a +0,5%.

Investimenti

Le analisi dell'istituto bolognese mettono in luce anche un sensibile aumento degli acquisti per investimento. Un trend segnalato anche da Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi di Tecnocasa, che vede in crescita ulteriore sia la richiesta di case nelle zone dove sono possibili le locazioni temporanee sia il costo degli affitti di lunga durata, per la scarsità di offerta. I rendimenti lordi delle locazioni residenziali sono abbastanza allettanti sulla carta, e si pongono tra il 4 e il 5 per cento.

Nelle città che però non hanno ancora applicato le aliquote massime di Imu e Tasi la performance netta potrebbe ridursi perché la Legge di Bilancio per il 2019 ha ora reso possibili gli aumenti delle aliquote, bloccate fino allo scorso anno.

Sia Mario Breglia sia Santino Taverna, rispettivamente presidenti di Scenari Immobiliari e di Fimaa mettono infine l'accento sulla richiesta di immobili con caratteristiche tecniche di alto livello. Lo conferma una recente analisi di Abitare. Co che evidenzia il forte incremento della quota di case nuove sul totale delle transazioni.

A Milano l'aumento di vendite in cantiere nei primi nove mesi del 2018 è stato del 14,5 per cento, a Napoli di oltre il 15 per cento, a Roma del 13 per cento. Nella media delle prime otto città italiane l'incremento è stato del 9,4 per cento a fronte del 3,7 per cento del mercato nel suo complesso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Luca Dondi,
direttore generale
di Nomisma

Per il 2019 prevediamo un aumento delle transazioni del 4%, trascinato soprattutto dalla percezione da parte degli acquirenti che la lunghissima fase di contrazione dei valori sia arrivata al termine



Mario Condò de Satriano,
Ufficio studi Fiaip

L'incertezza politica peserà sull'economia e sul mercato immobiliare, sul quale grava l'incognita dei mutui. Il problema non è l'aumento dei tassi, ma il rischio che si chiudano i rubinetti del credito



Mario Breglia,
presidente Scenari
immobiliari

Compravendite in decisa ripresa nelle grandi città e crescita limitata nelle altre. Quanto ai prezzi, vediamo un lieve incremento nelle big, con Roma stabile. Per i piccoli centri la ripresa appare più lontana

Chi vende non riuscirà a spuntare cifre più elevate. Il traino degli affitti brevi

I CONTI IN TASCA AL VENTENNIO UE

Euro-amarcord I mutui con la lira? Si compravano venti metri in meno

Come è cambiato il mercato della casa dopo venti anni dall'arrivo dell'euro? Confrontando valori immobiliari, tassi e stipendi di allora con quelli di oggi, risulta che ora è quasi sempre più facile comprare con il mutuo. Ad esempio con un prestito a venti anni stipulato negli ultimi giorni della lira un impiegato di buon livello in media si garantiva 50 metri quadrati nuovi, mentre oggi ne ottiene 71, cioè 21 in più. Se ipotizziamo invece che a comprare sia uno statale, e che la casa sia usata, il guadagno rimane significativo ma minore: si è infatti passati da 20 a 35 metri. Il discorso invece cambia se si compra per contanti. Per l'acquisto di una casa nuova da 90 metri quadrati un impiegato con buon stipendio nel 1998 avrebbe avuto bisogno in media di 6,7 annualità di stipendio, mentre oggi se la caverebbe con poco meno (6,5 anni). Lo statale invece ci perderebbe: venti anni fa se la cavava in media con 7,7 annualità, oggi gliene servono 9.

Il confronto

Ma come siamo arrivati a questi numeri? Abbiamo ipotizzato due profili: un quadro dell'industria privata che a fine 1998

guadagnava tre milioni di lire al mese per 14 mensilità e che compra una casa nuova; il secondo è uno statale che venti anni fa percepiva un milione e mezzo di lire per 13 mensilità e che acquista un appartamento usato in buone condizioni. Per confrontare la situazione di allora con quella attuale abbiamo ipotizzato che gli stessi due profili abbiano goduto di una rivalutazione degli stipendi pari a quella calcolata dall'Istat e dall'Aran (l'Agenzia pubblica della contrattazione) rispettivamente per l'industria privata e la pubblica amministrazione nel ventennio. Per quanto riguarda gli acquisti per contanti abbiamo calcolato le annualità necessarie per comprare l'immobile.

Nel caso del quadro, che nel ventennio ha potuto godere di una rivalutazione teorica della retribuzione del 56,6% circa, oggi è più facile comprare in sei città su otto. Risulta meno conveniente solo nei due maggiori mercati del Paese: a Milano infatti oggi servono 9,7 annualità contro le 8,8 di venti anni or sono; a Roma lo scarto è ancora maggiore, visto che si è passati da 6,8 a 8,8 annualità. Per l'impiegato statale, che nel ventennio ha incamerato una rivalutazione molto minore dello stipendio, salito

del 33,7%, la situazione è diversa: servono più annualità in tutte le otto città considerate. A Milano si è passati da 10,5 a 13,5, nella Capitale da 8,6 a 12,7.

Lo scenario cambia però completamente se si ipotizza il ricorso al mutuo. Alla fine del 1998 i migliori tassi fissi erano offerti al 6%, oggi ci si finanzia agevolmente al 2,5% (e con le migliori offerte si scende sotto il 2%). Con una rata pari al 3% della retribuzione effettiva mensile il quadro può finanziare a Milano 43,8 metri quadrati, contro i 35,8 metri di venti anni fa. In termini percentuali l'incremento maggiore si registra a Torino, dove si è passati da 48 a 82 metri. Modesto invece l'aumento a Roma, passata da 46,2 a 48,3 metri. La Capitale è anche l'unica città che vede una diminuzione della superficie finanziabile dallo statale della nostra simulazione (da 24,3 a 22,4 metri). Nel capoluogo lombardo ci sarebbe un incremento, però modesto: da 19,9 metri a 21.

A proposito di mutui, aggiungiamo, a beneficio dei tifosi della vecchia moneta, che è possibile dare un'indicazione piuttosto precisa di che cosa succederebbe oggi se un finanziamento variabile fosse

in lire: venti anni fa il parametro di indicizzazione più diffuso era il Rendistato lordo (tasso medio dei titoli di Stato a seconda della durata residua). Il Rendistato a 10 anni ha quotato a dicembre 2018 il 2,96%, l'Euribor a tre mesi -0,32%. Conclusione: i mutui costerebbero almeno 338 centesimi di più.

Abbiamo anche provato a calcolare, sempre con i medesimi criteri, come è cambiato il potere d'acquisto immobiliare rispetto a dieci anni fa. Qui il risultato non lascia adito al minimo dubbio: il numero di annualità necessarie per comprare casa in contanti si è quasi dimezzato per il quadro, dato che in media si è passato da 11,5 a 6,5 annualità. Ancora più netto l'aumento del potere di acquisto se si ipotizza il mutuo: oggi il quadro finanzia 40 metri quadrati in più rispetto a 10 anni fa; lo statale con la rata ottiene il doppio esatto: 34 metri anziché 17. Va però detto che il 2008 è stato l'anno peggiore dell'epoca euro per chi doveva comprare casa. I prezzi erano ancora ai massimi e i tassi dei mutui, dopo lo scoppio della bolla dei subprime e il fallimento di Lehman, erano schizzati al 6% e oltre.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Santino Taverna,
presidente Fimaa

Prezzi e transazioni stabili per i piccoli centri, effetto di una crisi che tarda ancora a terminare. Qualità, ubicazione e risparmio energetico resteranno fattori prioritari per la corretta valutazione degli immobili



Roberto Busso,
alla guida di Gabetti

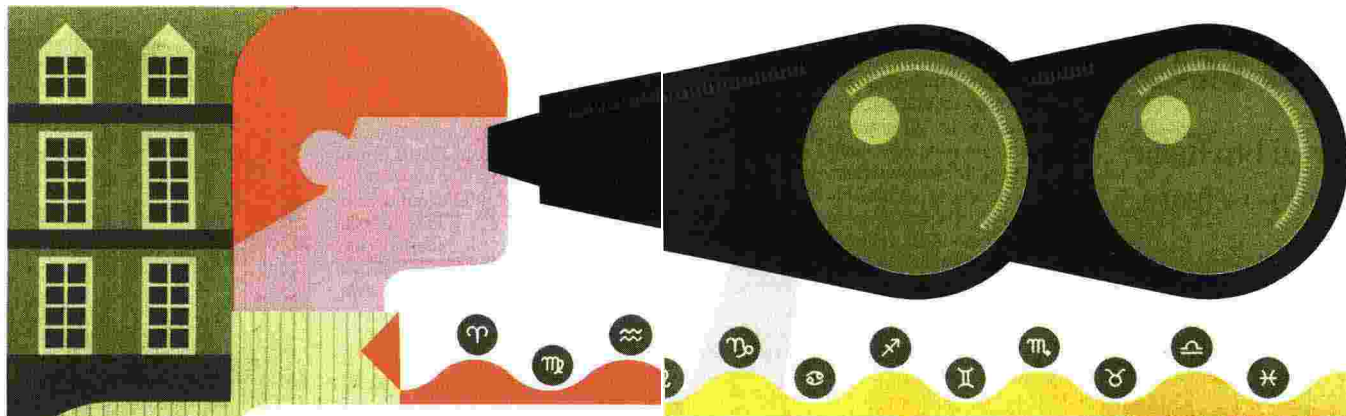
Due città sulle altre: Milano che già nel 2018 ha riscontrato una lieve variazione positiva delle quotazioni. E poi Napoli, la sorpresa: sta registrando una crescita importante delle compravendite che, prevediamo, continuerà



Fabiana Megliola,
ufficio studi
Tecnocasa

Gli investitori vanno dove i flussi turistici, studenteschi e di lavoratori fuori sede rendono interessanti i rendimenti. In queste realtà i canoni di locazione potranno aumentare ancora

La discesa
dei tassi
ha alzato
il potere di chi
acquista con
un prestito.
In contanti
invece...



Le previsioni

Italia	Fiap	Finmap	Gabetti	Nomisma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
Transazioni	=	↑	↑	+4,0%	↑	0%
Prezzi	=	=	↑	-1,2%	=	Da +1% a +3%

Milano

Transazioni	=	↑	↑	+6,2%	↑↑	0%
Prezzi	↑	↑	↑	+0,8%	↑	Da +4% a +6%

Roma

Transazioni	=	↑	↑	+5,3%	↑↑	Da 0% a +2%
Prezzi	=	↑	=	-0,5%	=	Da 0% a +2%

Grandi città

Transazioni	=	↑	↑	+5,6%	↑↑	0%
Prezzi	=	↑	↑	-0,5%	↑	Da +1% a +3%

Città medie

Transazioni	↑	↑	↑	+5,0%	↑	0%
Prezzi	=	=	=	-1,1%	=	0%

Piccoli Centri

Transazioni	↓	↑	↑	+3,3%	↑	0%
Prezzi	↓	↑	↓	-1,5%	↓	0%

Guardando lontano

Le previsioni sui prezzi nel triennio

Città	2019	2020	2021	Città	2019	2020	2021
Bari	-1,5	-1,1	-0,7	Napoli	-0,4	0,2	0,6
Bologna	0,2	0,9	1,3	Padova	-1,1	-0,5	0,0
Cagliari	-1,5	-0,9	-0,6	Palermo	-1,9	-1,2	-0,8
Catania	-1,6	-1,1	-0,7	Roma	-0,5	0,2	0,8
Firenze	0,2	0,9	1,3	Torino	-0,6	-0,1	0,2
Genova	-1,4	-0,7	-0,4	Venezia	-0,1	0,4	0,7
Milano	0,8	1,5	1,9	Media	-0,5	0,1	0,5

Fonte: Nomisma

Com'è cambiato con l'euro il potere di acquisto immobiliare

Si ipotizzano

- Un quadro che alla fine del 1998 guadagnava 3 milioni di lire al mese per 14 mensilità
- Un impiegato pubblico con stipendio mensile di 1 milione e mezzo di lire per 13 mensilità

Si presuppone che le retribuzioni abbiano registrato nel tempo una crescita pari alla media calcolata dall'Aran su base dati Istat. Calcoli effettuati a ottobre di ogni anno

1 Gli anni di stipendio necessari a un quadro per comprare una casa nuova di 90 metri quadrati

Città	Con l'euro			Ultimi 10 anni	
	2018	1998	Var. 2018/1998	2008	Var. 2018/2008
Bologna	6,5	8,1	-19,8%	11,6	-43,9%
Firenze	7,4	7,7	-3,5%	13,7	-45,6%
Genova	4,8	5,2	-9,1%	8,6	-44,9%
Milano	9,7	8,8	10,3%	15,2	-36,3%
Napoli	5,8	6,0	-2,4%	10,0	-41,8%
Palermo	3,8	4,0	-5,5%	6,5	-42,2%
Roma	8,8	6,8	29,2%	14,9	-40,9%
Torino	5,2	6,5	-20,4%	8,7	-40,8%

2 Gli anni di stipendio necessari a uno statale per comprare una casa usata di 60 metri quadrati

Città	Con l'euro			Ultimi 10 anni	
	2018	1998	Var. 2018/1998	2008	Var. 2018/2008
Bologna	8,9	9,3	-3,9%	13,8	-35,2%
Firenze	10,6	9,2	14,9%	16,5	-35,9%
Genova	6,4	5,4	18,6%	9,7	-34,1%
Milano	13,5	10,5	28,2%	18,6	-27,6%
Napoli	8,0	7,0	13,6%	11,6	-31,2%
Palermo	5,1	4,6	11,4%	7,5	-32,1%
Roma	12,7	8,6	46,7%	18,3	-30,7%
Torino	6,9	6,9	0,9%	9,9	-30,0%

1 I metri quadrati che può comprare un quadro con un mutuo pari al 30% dello stipendio

Città	Con l'euro			Ultimi 10 anni	
	2018	1998	Var. 2018/1998	2008	Var. 2018/2008
Bologna	65,0	38,6	68,3%	27,0	140,5%
Firenze	57,0	40,8	39,9%	23,0	148,0%
Genova	89,0	60,0	48,4%	36,3	144,9%
Milano	43,8	35,8	22,4%	20,7	111,6%
Napoli	72,8	52,6	38,3%	31,4	131,9%
Palermo	112,0	78,4	42,8%	48,0	133,2%
Roma	48,3	46,2	4,5%	21,1	128,4%
Torino	82,0	48,4	69,5%	36,0	127,7%

2 I metri quadrati che può comprare uno statale con un mutuo pari al 30% dello stipendio

Città	Con l'euro			Ultimi 10 anni	
	2018	1998	Var. 2018/1998	2008	Var. 2018/2008
Bologna	31,7	22,6	40,6%	15,2	108,5%
Firenze	26,8	22,8	17,7%	12,7	110,8%
Genova	44,1	38,7	14,0%	21,5	105,2%
Milano	21,0	19,9	5,5%	11,2	86,9%
Napoli	35,4	29,7	19,1%	18,0	96,5%
Palermo	55,7	45,9	21,4%	28,0	99,0%
Roma	22,4	24,3	-7,8%	11,5	95,0%
Torino	40,9	30,5	34,0%	21,2	93,3%

Prezzi delle abitazioni elaborate da Nomisma