

**CONSIGLI** Transazioni e prezzi deboli, tasse alte, mutui impossibili. Ma la domanda resta alta in attesa dei finanziamenti bancari. Ecco quando e dove comprare. E soprattutto perché vendere non è conveniente

# Casa, ancora la più amata

di Teresa Campo

**D**ue domande oggi occupano la mente degli italiani: la banca mi darà il mutuo per comprare casa? E se sì (oppure se non ho bisogno di un prestito), vale la pena comprare adesso o è meglio aspettare ancora? Anche chi ha già comprato in passato si fa delle domande, se cioè non sia giunto il momento di vendere, per mettersi al riparo da una più sostanziosa caduta dei prezzi e da un Fisco sempre più aggressivo, soprattutto nei confronti della proprietà immobiliare.

Ma non è tutto. Questa crisi, infatti, spaventa più delle precedenti. Al punto da mettere in dubbio alcune delle certezze da sempre legate all'investimento immobiliare in Italia. Per esempio: la casa è ancora il bene rifugio per definizione, inossidabile, inaffondabile da qualunque tempesta? Gli ultimi mesi ci hanno abituato a dati di mercato solo negativi: quotazioni deboli, volumi di compravendite falcidiati (-30% dai massimi) e comunque operazioni realizzabili solo a prezzo di sconti sostanziosi, consistente invenduto. Tutto ciò in realtà è normale amministrazione in qualsiasi fase discendente di un mercato, specie se fa seguito a una crescita esplosiva come quella vissuta dalla casa in Italia, e dal mattone in genere in tutto il mondo occidentale, nel decennio 1997-2007. Anzi, semmai il problema dell'Italia, rispetto a quanto accaduto in altri Paesi, è che finora i prezzi non sono diminuiti più di tanto, in media il 10-15% nelle principali città secondo il rapporto di Nomisma sul mercato immobiliare nel 1° semestre 2012, un po' di

più nel resto del Paese. Ma adesso lo scenario macroeconomico fa paura, soprattutto perché manca visibilità sul futuro e quindi la risposta a una serie interrogativi inquietanti: quanto durerà la crisi, riuscirò a mantenere il posto di lavoro, l'euro resisterà o l'Italia andrà in default, le tasse saliranno ancora, magari tra un anno posso comprare a meno e con un mutuo più conveniente...

**La risposta non è facile**, naturalmente, e può variare caso per caso. È utile però individuare, o ricordare, alcuni punti fermi. L'investimento immobiliare per sua natura è di lungo termine, quindi i rischi maggiori li corre chi pensa di dover rivendere nell'arco di pochi anni: i prezzi potrebbero scendere ancora o comunque non risalire abbastanza da compensare le spese connesse all'acquisto (notaio, agenzia, ristrutturazione, mobili, trasloco) oltre agli eventuali interessi sul mutuo, nei primi anni molto alti, anzi quasi all'intera rata. «Le prospettive del mercato residenziale sono infatti di ulteriore calo per almeno un altro paio d'anni», spiega Luca Dondi, responsabile settore immobiliare di Nomisma.

«Dopodiché ci sarà una stabilizzazione, per uscire dalle secche della crisi non prima della seconda metà del decennio».

A tutto questo vanno poi aggiunti una serie di calcoli e considerazioni finanziarie. Per chi vuole comprare una prima casa: quanto paga di affitto attualmente, qual è il capitale disponibile, possibilità

di ottenere un mutuo e ammontare della rata, se l'acquisto è definitivo oppure da cambiare nel giro di qualche anno.

Stesso discorso per chi acquista a fini di investimento, con in più il calcolo del rendimento ottenibile al netto di spese e fisco. Infine, chi pensa di vendere deve chiedersi quale potrebbe es-

sere l'impiego alternativo della liquidità ottenuta e quale eventualmente la minusvalenza da incassare subito.

**L'acquisto della seconda casa**, per investimento o per turismo, in questo quadro oggi presenta ben poche attrattive. «Tutto il contesto scoraggia dal mettere a reddito», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, «ovvero tasse, quadro economico e politico delineano uno scenario depressivo». Ancora più drastico Dondi, che aggiunge: «si salva forse la solita buona occasione, per esempio un frazionamento molto conveniente o dismissioni a prezzi da saldo, ma anche qui starei attento. E in fondo in questa fase non vale nemmeno il discorso che non ci sono investimenti alternativi: è certamente vero, ma si può sempre parcheggiare il capitale in strumenti di liquidità in attesa di tempi migliori».

Forse meno impegnativo l'acquisto della casa di vacanza, sempre fatto per soddisfare un desiderio più che per investimento. Il rendimento in questo caso è quindi in termini di qualità della vita, di



comodità, di piacere. «Insomma, quello della casa per turismo non si può considerare un vero investimento nel senso classico del termine, anzi, fatti i conti, si tratta spesso di un'operazione non conveniente, anche perché soggetto a una fiscalità più onerosa», continua Breglia. «I conti comunque vanno fatti caso per caso, e dipendono da quanto si sfrutta il bene, se è facilmente rivendibile, per quanti mesi è sfruttabile durante l'anno».

**Ma è la prima casa** il vero problema. «Se se ne ha bisogno, e si hanno i mezzi per comprarla o per ottenere il mutuo, non c'è da stare a pensarci. Non solo: è vero che tra un anno magari si compra meglio, ma forse anche gli immobili disponibili saranno meno interessanti», continua Breglia. «Piuttosto oggi è diventato indispensabile selezionare più attentamente l'acquisto». La crisi infatti sta ampliando sempre più il divario di prezzo tra abitazioni e quartieri di qualità e il resto del mercato. Quindi, comprare a meno, vuol dire anche rischiare di rivendere meno facilmente qualora fosse necessario oppure, quando il mercato finalmente ripartirà, doversi accontentare di rivalutazioni minori. «In ogni caso, nella scelta tra acquisto e affitto, oggi più che mai è necessaria un'analisi attenta delle cifre in gioco», continua Dondi. «I tassi sui mutui sono davvero alti e i prezzi non ancora così bassi». Quello della convenienza dell'operazione è comunque un concetto relativo: gli italiani non riescono a comprare casa, ma non per questo hanno smesso di desiderarla. «Ben il 13% delle famiglie dichiara di essere interessata all'acquisto di una casa nei prossimi anni», conferma Dondi, «una cifra enorme, che non accusa flessioni rispetto ai tempi migliori, anzi. La crisi infatti spinge sempre più alla ricerca di sicurezza, e la prima casa resta una delle certezze più importanti cui aggrapparsi. In questa accezione l'acquisto dell'abitazione si smarca dal concetto di investimento per diventare un bene d'uso, slegato dal prezzo, dalle prospettive del settore e perfino

dall'aumento della tassazione». In sostanza, a chi nella casa cerca sicurezza, che i prezzi possano un po' scendere e le tasse salire importa relativamente poco, o almeno non abbastanza da fargli considerare l'affitto come un'alternativa appetibile. (riproduzione riservata)

**Quotazioni, altre news e analisi su**  
[www.milanofinanza.it/mattone](http://www.milanofinanza.it/mattone)

### TIPOLOGIE E TREND DEI MUTUI EROGATI NEL PERIODO 2008-2011

	Valori in milioni di euro									
	2008	quota	2009	quota	2010	quota	2011	quota	I sem 12	quota
❖ Erogazioni totali	56.980	100%	51.047	100%	55.851	100%	49.248	100%	14.537	100%
❖ di cui Nuovi mutui	45.584	80%	35.733	70%	35.745	64%	34.831	70,7%	12.502	86%
❖ Surroghe e sostituzioni	11.396	20%	15.314	30%	20.106	36%	14.417	29,3%	2.035	14%
					Variazione media annua					
❖ Erogazioni totali			-10,4%		9,4%		-11,8%		-47,6%	
❖ di cui Nuovi mutui			-21,6%		0		-2,6%			
❖ Surroghe e sostituzioni			34,4%		31,3%		-28,3%			

Fonte: stime Nomisma su dati Banca d'Italia, Mutuonline e Assofin

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

### LA CADUTA DELLE COMPRAVENDITE NEL PRIMO TRIMESTRE 2012

Numero transazioni e variazione % annua del settore residenziale nelle principali città rispetto all'inizio della crisi

	2006	2007	2011	Variaz. 2011-2007	Variaz. I trim 12-07
❖ Bari	3.539	3.268	2.910	-11,0%	
❖ Bologna	6.203	5.496	4.791	-12,8%	-36,4%
❖ Cagliari	1.835	1.717	1.585	-7,7%	
❖ Catania	4.303	4.179	2.735	-34,6%	
❖ Firenze	5.022	4.882	4.613	-5,5%	-24,7%
❖ Genova	8.757	7.860	7.006	-10,9%	-29,9%
❖ Milano	24.775	21.843	19.182	-12,2%	-24,2%
❖ Napoli	9.185	7.698	6.633	-13,8%	-31,6%
❖ Padova	4.023	3.271	2.539	-22,4%	
❖ Palermo	7.360	6.447	5.458	-15,3%	-38,4%
❖ Roma	38.127	34.971	33.633	-3,8%	-28,3%
❖ Torino	16.739	16.021	12.036	-24,9%	-44,9%
❖ Venezia	4.367	4.049	2.853	-29,5%	
❖ TOTALE 13 AREE	134.234	121.701	105.973	-12,9%	

Fonte: Nomisma

### QUANTO HANNO PERSO I PREZZI DELLE CASE

Quotazioni medie di abitazioni nuove

	II 07	I 08	I 12	Variaz. I 12-II 07
❖ Bari	2.372	2.458	2.396	1,00%
❖ Bologna	3.491	3.480	2.880	-17,52%
❖ Cagliari	2.009	2.100	2.078	3,41%
❖ Catania	1.815	1.844	1.690	-6,87%
❖ Firenze	3.930	4.017	3.273	-16,72%
❖ Genova	2.337	2.446	2.170	-7,17%
❖ Milano	4.485	4.442	4.027	-10,23%
❖ Napoli	2.842	2.908	2.545	-10,46%
❖ Padova	2.592	2.644	2.398	-7,49%
❖ Palermo	1.800	1.854	1.740	-3,31%
❖ Roma	4.143	4.256	3.982	-3,90%
❖ Torino	2.495	2.534	2.317	-7,12%
❖ Venezia c	4.977	4.996	4.366	-12,28%
❖ Venezia t	2.602	2.611	2.204	-15,30%
❖ MEDIA 13	2.992	3.042	2.719	-9,13%

Fonte: Nomisma

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.