### Patrimoni ੳ Finanza

**L'**Economia

**IMMOBILI** 

# Mutui, affitti, prezzi:



#### Roberto Anedda MutuiOnline.it

La crisi avrà un impatto sulle nuove erogazioni, con banche più severe nelle istruttorie, mentre livelli bassissimi di oggi



Mario Breglia Scenari immobiliari

I prezzi scenderanno non subito e la domanda si indirizzerà verso case più grandi, con terrazzo e luminose



**Gabriele Buia** Ance

Abbiamo implementato le misure di sicurezza per i cantieri. E' assurdo . impedire la ripartenza a un settore che vale il 22% del Pil.

Sarà più difficile avere prestiti dalle banche, mentre le surroghe restano sul tavolo I prezzi potrebbero diminuire, favorendo gli acquirenti. Le compravendite viste in calo di oltre 100 mila unità. Ma non è esclusa una ripartenza veloce delle quotazioni, a cominciare da Milano che prima dell'emergenza le aveva in salita

#### di Gino Pagliuca

eno compravendite soprattutto per il venir meno nel breve periodo della componente investimento, ma prezzi che diminuiscono in maniera tutto sommato contenuta; mutui più difficili da ottenere a tassi in crescita solo di qualche decimale. È questo il quadro che si delinea per il mercato della casa di qui al 2022. Nomisma ha provato a fare i conti i quanto costerà il coronavirus alla filiera immobiliare, partendo oltretutto da uno scenario di Pil a -5,2% per quest'anno che rispetto ad altre stime, come quella di -9% del Fondo monetario internazionale, appare ottimistica. Se-condo l'istituto di ricerca bolognese quest'anno si registrerà una diminuzione di circa 110 mila compravendite, con un calo di fatturato di 22 miliardi di euro calcolato sull'ammontare delle sole transazioni, ma a questi vanno aggiunti tutti i danni collaterali per mancate prestazioni professionali e i minori introiti per l'Erario.

Il problema principale per il mercato, secondo l'ad di Nomisma, Luca Dondi, «sarà

l'impoverimento di chi nei mesi scorsi stava progettando l'acquisto di un'abitazione per uso diretto». A questo si aggiungerà con tutta probabilità anche l'atteggiamento attendistico di chi potrebbe comunque comprare e aspettando una diminuzione dei prezzi rimanderà di qualche

mese mentre buona parte dei venditori rimarrà sulle sue posizioni o piuttosto ritirerà dal mercato l'immobile. Una sorta di surplace come quello dei ciclisti su pista, dove chi si muove per primo parte in svantaggio e che comunque, secondo Nomisma, farà sì che a fine anno le quotazioni a Milano diminuiranno solo dell'1,3%, un terzo rispetto a Roma (-3,9%). L'istituto bolognese stima un impatto molto forte sul sistema delle costruzioni, già per quest'anno nell'ordine dei 10 miliardi.

#### I cantieri

Le imprese di costruzioni, sottolinea il presidente di Ance Gabriele Buia, sono pronte a ripartire e hanno già messo in atto tutte le misure necessarie a garantire la sicurezza sanitaria nei cantieri. Oltretutto il blocco dell'attività è arrivato nel periodo dell'anno più favorevole alle opere di ristrutturazione. Nel 2020 era previsto un boom di lavori di rifacimento delle facciate, indotte dal bonusdel 90% introdotto dalla legge di Stabilità. Presumibile anche un calo delle nuove iniziative edilizie anche perché, sulla base di quanto già successo dopo la crisi del 2012, i cordoni del finanziamento bancario alle imprese di costruzione si stringeranno. Fenomeno che riguarderà in parte anche le famiglie. Secondo il vicepresidente di mutuiOnline.it, Roberto Anedda, «ci si può attendere più rigore nella concessione dei mutui per l'acquisto mentre le surroghe presentano meno problemi perché riguardano importi mediamente più bassi».

Le banche quindi concederanno finanziamenti con criteri più stringenti nel rapporto tra rata e reddito e tra importo del mutuo e valore dell'ipoteca. Di sicuro cambieranno le procedure per l'istruttoria, con perizie fatte a distanza tramite appositi software e atti notarili che già ora avvengono senza incontro diretto tra le parti nello studio del professionista. Cambierà anche la tipologia di casa su cui puntare. Secondo Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari: «Saranno premiati i venditori che offrono case grandi, con terrazzo o molta luce. Tutti quegli elementi che la vita attuale nelle case rende indispensabili». Per Breglia quest'anno all'ap-

pello mancheranno circa 100 mila compravendite con prezzi però pressoché fermi e in calo tra il 3 e l'8% nel 2021; ma a Milano gli acquisti per uso diretto ripartiranno in tempi ragionevolmente brevi. Del resto da qualche anno la città lombarda è regina incontrastata del mer-

#### Le zone

Nell'ultimo semestre

sotto la Madonnina

valori di mercato sono

migliorati quasi del

7%. Mentre a Roma

sono scesi dello 0,7%

Secondo l'ultimo Osservatorio di Tecnocasa nell'ultimo semestre i prezzi all'ombra della Madonnina sono saliti del 6.9%. Tra i grandi capoluoghi positivi anche Torino (0,5%) e Napoli (2,2%) mentre la Capitale ha ceduto lo 0,7%. Nelle tabelle della pagina abbiamo elaborato, traendo dall'Osservatorio, i prezzi dei quartieri più significativi per livello e andamento delle quotazioni nelle quattro maggiori città italiane. Nella lettura dei dati bisogna però tenere presente che si tratta di una fotografia scattata appena prima dello scoppio dell'emergenza.

Secondo Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi Tecnocasa, «non è detto che il rallentamento delle vendite e dei prezzi, sicuri per quest'anno, si verificheranno anche negli anni prossimi; molto dipenderà dalle misure di rilancio dell'economia e dall'atteggiamento delle banche. Certamente il periodo di quarantena ha fatto scoprire l'importanza di avere una casa di qualità e que sto cambierà in maniera duratura il merca



#### Un triennio difficile

Le previsioni sull'andamento dell'economia

secondo Nomisma			
	2020	2021	2022
Pil	-5,2	-2,3	-0,5
Reddito lordo disponibile famiglie	-6,7	-3,2	0,6
Spesa per consumi delle famiglie	-5,8	-2,7	-0,7
Investimenti in costruzioni	-8,7	-7,5	-4,9
Tasso di disoccupazione (%)	12,4	13,0	13,3
Rendimento lordo Btp decennale (%)	4,4	3,5	3,1
Tassi d'interesse mutui (%)	1,5	1,5	1,5
Spread Btp/Bund 10 anni (%)	2,7	2,5	2,3

#### Le sofferenze dei mutui...

l nuovi finanziamenti previsti. Dati in miliardi di euro Erogazioni OVariazione







2.900 1.500-2.300 0,0%

2.700 1.800-2.200 0,0% 2.600 1.850-2.200 1,3%

1.450-2.100

2.600 1.500-2.300 0,0%





II Borsino immobiliare

Corso Moncalieri-Precollina

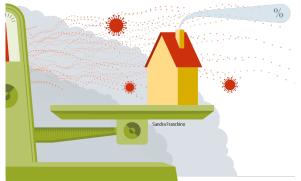
Università-Valentino-Sacro Cuore

San Salvario-Corso Dante

Borgata Lesna

Milano	Prezzo di punta	Prezzi medi	Var. biennale
Duomo*	12.000	7.400-9.300	4,4%
Brera*	12.000	8.500-11.200	23,1%
Quadrilatero*	16.300	8.900-15.700	2,5%
Cordusio*	12.600	6.200-8.500	3,5%
Garibaldi Repubblica**	9.900	5.500-7.900	0,0%
Parco Castello*	9.400	5.600-8.400	3,7%
Fiera Monterosa*	7.700	4.500-5.800	5,1%
Corso Genova-De Amicis	7.000	5.500-6.500	20,0%
Montenero	7.000	5.500-6.500	15,9%
Tibaldi-San Gottardo	6.750	5.250-6.250	18,6%
Abruzzi-Plinio-Morgagni	6.500	5.000-6.000	17,0%
Buenos Aires-Venezia	6.500	4.900-5.800	19,6%
Corso XXII Marzo Dateo	6.200	5.100-5.500	20,5%
Solari-Foppa	6.500	4.500-5.500	22,0%
Sant'Agostino-Parco Solari	6.100	4.900-5.500	16,9%
Farini	6.000	3.800-5.400	27,8%
Umbria-Piazzale Libia	6.000	4.200-4.400	14,7%
Cenisio-Mac Mahon	5.200	3.600-4.800	29,2%
Tibaldi-Cermenate	5.000	3.900-4.500	23,5%
Tolstoj	4.800	3.500-4.400	17,0%
Città Studi-Gorini	4.800	3.400-4.000	21,3%
Certosa-Monte Ceneri-Portello	4.500	3.000-4.000	14,8%
Accursio-Certosa	3.600	2.700-3.200	25,5%
San Siro	3.600	2.400-3.000	17,4%
Dergano	3.400	2.350-2.850	15,6%
Torino			
Crimea	6.100	3.000-5.100	1,3%
Gran Madre	5.100	3.000-4.100	1,4%
Centro-Via Roma	5.000	2.700-3.500	8,8%
Borgo Po	4.100	2.500-3.600	1,7%
San Vito-Collina	3.500	2.200-3.200	0,0%
Aurora-Borgo Rossini-Regio Parco	3.200	1.850-2.600	0,0%
Vanchiglia-Via Rossini	3.000	2.000-2.500	0,0%
Vanchiglia	3.000	1.800-2.500	1,2%
Cavoretto	2.700	2.000-2.500	4,7%
Val Salice	3 100	1 700-2 400	2 5%

## come difendersi



#### ... e dei rogiti

Le previsioni sull'andamento delle compravendite





#### Verso un'altra flessione

Le previsioni sull'andamento dei prezzi delle abitazioni

	2020	2021	2022	Cumulato triennale
Bari	-5,3%	-5,7%	-4,4%	-14,6%
Bologna	-3,3%	-3,7%	-3,2%	-9,9%
Firenze	-3,0%	-3,5%	-3,0%	-9,2%
Genova	-3,9%	-4,1%	-3,6%	-11,2%
Milano	-1,3%	-1,8%	-1,4%	-4,4%
Napoli	-4,0%	-4,7%	-4,4%	-12,5%
Palermo	-3,7%	-4,1%	-3,5%	-10,9%
Roma	-3,9%	-4,4%	-3,9%	-11,7%
Torino	-4,5%	-4,9%	-4,5%	-13,3%
Venezia	-3,1%	-3,7%	-3,3%	-9,8%

Roma	Prezzo di punta	Prezzi medi	Var. biennale	
Via del Babuino	9.000	8.100-8.500	-0,6%	
Piazza di Spagna	8.500	8.000-8.300	-1,2%	
Via del Corso	8.400	7.600-8.000	0,6%	
Ghetto Ebraico	8.200	7.400-8.000	7,7%	
Centro Storico-Pantheon	8.200	7.000-8.000	0,0%	
Piazza del Popolo	8.000	7.200-7.800	6,4%	
Piazza Barberini-Trevi	8.000	6.500-7.500	0,0%	
Navona	7.300	6.900-7.200	0,0%	
Campo dei Fiori	7.200	6.500-7.000	0,0%	
Parioli-Trieste-Coppedè-Torlonia	7.300	5.700-6.700	0,0%	
Prati-Cavour	6.500	5.000-6.000	4,8%	
San Lorenzo	7.000	3.500-6.000	5,6%	
Prati-Cola di Rienzo-Borgo Pio	5.900	4.500-5.500	1,0%	
Trieste-Villa Ada	5.600	4.500-5.300	15,3%	
Parioli-Salario	5.500	4.500-5.300	1,0%	
Aurelio-Gregorio Vii	4.200	3.000-4.000	7,7%	
Appio Tuscolano	4.000	3.600-3.700	7,4%	
Fleming-Vigna Clara-Vigna Stelluti	4.800	3.800-4.200	6,7%	
Camilluccia-Cortina D'ampezzo	4.000	3.000-3.500	6,6%	
Prati-Cipro	4.400	3.750-4.000	6,2%	
Balduina- Prati	4.400	3.300-4.000	4,3%	
Flaminio-Ponte Milvio-Belle Arti	5.000	4.500-4.700	3,4%	
Eur-Centro	4.500	3.850-4.250	0,6%	
Università	5.000	3.900-4.500	0,6%	
Porta Pia-Piazza Fiume	5.100	4.300-4.900	0,5%	
Napoli				
Petrarca-Orazio	7.000	5.500-6.000	0,0%	
Posillipo-Petrarca-Marechiaro-Gaiola	5.500	3.500-4.300	0,0%	
Chiaia-San Ferdinando	5.000	3.000-4.000	2,9%	
Vomero-Cilea	4.500	3.600-3.900	0,0%	
Vomero-S. Martini-Stadio Collana	4.300	3.400-3.700	5,2%	
Monteoliveto-San Felice	4.200	3.000-3.600	8,2%	
Mergellina	4.800	2.550-3.350	6,3%	
Vomero-Alto	3.450	3.050-3.200	4,2%	
Centro-Zona Duomo	3.500	2.600-3.000	12,0%	
Avvocata-Arenella	3.500	2.500-3.000	2,8%	
Toledo-P.za Dante-Quartieri Spagnoli	3.200	2.500-3.000	3,8%	
Quartieri Spagnoli	3.300	2.350-2.600	7,6%	
Fuorigrotta-Stadio	2.900	2.400-2.600	8.7%	
Soccavo-Epomeo	2.800	2.300-2.500	11,6%	
Soccavo-Manna	2.800	2.300-2.500	9,1%	
Fonte: elaborazione su dati Tecnocasa; *fonte: Fimaa Milano; **escluso Quartiere Porta Nuova				

#### **INOUILINI E PROPRIETARI**

## Canoni lunghi e brevi, i possibili compromessi

#### di Gino Pagliuca

Le norme sulle

locazioni consentono

di ridefinire

i pagamenti,

accordando una

riduzione temporanea

hi ha un mutuo in corso e non ce la fa a pagarlo perché il suo giro d'affari è drasticamente sceso o perché è finito in cassa integrazione oggi può sospendere, con l'aiuto dello Stato che finanzia il 50% degli interessi non versati, il pagamento delle rate fino a 18 mesi. Per chi invece non ce la fa a pagare l'affitto di una casa non ci sono interventi analoghi. E la difficoltà a fare fronte ai canoni non riguarda solo i contratti residenziali, anzi, probabilmente la situazione più diffusa è quella degli affitti di quei locali commerciali che hanno forzatamente interrotto l'attività e che nei prossimi mesi hanno la prospettiva di riaprire, forse, ma con un giro d'affari comunque ridotto: si pensi a bar, ristoranti, strutture turistiche. In questo caso è previsto dal decreto Cura Italia un intervento pubblico, con una detrazione fiscale, per ora applicabile solo per il mese di marzo, pari al 60% del canone purché sia stato regolarmente pagato, purché si tratti di un immobile con classificazione

vità dell'esercente fosse tra quelle non consentite in tempo di quarantena. A questo si accompagnano i prestiti previsti dal decreto liquidità.

catastale C1 e che l'atti-

#### Le difficoltà

Ma nonostante questo il rischio concreto,

sia per le locazioni abitative sia per quelle non residenziali, è che si apra un contenzioso di dimensioni mai conosciute in questo paese tra proprietari che reclamano comunque il pagamento di quanto previsto dai contratti di locazione e inquilini che non intendono pagare, molto spesso per la semplice ragione che non sono in grado di farlo. In un quadro che comunque presenta aspetti giuridici complessi la strada migliore appare quella di trovare un accordo extragiudiziale tra proprietario e inquilino. «Il ricorso ai tribunali — sottolinea il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa — è un'extrema ratio, meglio valutare caso per caso come comportarsi. Le norme sulle locazioni consentono ad esempio di ridefinire il canone, accordando una riduzione temporanea, che va sempre denunciata per via telematica all'Agenzia delle Entrate, perché altrimenti le imposte sarebbero comunque dovute sul canone contrattuale. Se si concorda una riduzione del canone è assolutamente opportuno definire la durata dello sconto e che successivamente si tornerà al canone originaria; inoltre, se si concorda di rinunciare a incassare una o più mensilità ma

gari rinviandole a un periodo successivo è senz'altro consigliabile usare una formula per cui un canone, sia pure del tutto simbolico, venga comunque previsto».

Il mancato pagamento dei canoni apre anche un problema fiscale non indifferente, perché le imposte sul reddito (o la cedolare secca per chi vi opta nell'abitativo) sono comunque dovute fin quando non viene pronunciata una sentenza di sfratto per morosità dell'inquilino, con tempi, per i proprietari che scegliessero questa strada, che sicuramente sarebbero molto lunghi se si considera che oltretutto i Tribunali ora sono bloccati e dovranno prima smaltire gli arretrati.

Secondo il presidente di Confedilizia però, oltre alla necessità di prevedere l'introduzione del criterio di cassa, per cui le imposte vengono calcolate sugli importi effettivamente percepiti nel corso dell'anno fiscale, ci sono alcune soluzioni che si portebbero mettere in campo per salvaguardare sia gli inquilini sia le proprietà im-

mobiliari, e in particolare quelle piccole. «Perquanto riguarda il residenziale, d'accordo con le associazioni degli inquilini proponiamo il potenziamento del fondo sociale per gli affitti, con versamenti che andrebbero effettuati direttamente ai proprietari in caso di morosità incol-

pevole, nel non residenziale la reintroduzione della cedolare secca per tutti gli immobili, che consentirebbe di rinegoziare i canoni con vantaggio anche per i conduttori».

#### **Opzione vacanze**

Un caso a parte è quello di chi possiede immobili destinati agli affitti brevi. Il mercato oggi ovviamente è fermo e difficilmente ripartirà quest'anno nelle grandi città. Chi gestisce in proprio singoli appartamenti o piccoli B&B dovrà rassegnarsi a non guadagnare per i prossimi mesi o avalutare l'opportunità di tornare all'affitto tradizionale o addirittura a vendere (in una fase di mercato certo poco favorevole). Diverso è il caso delle località di villeggiatura, dove la prossima estate potrebbe addirittura registrarsi un boom di richieste, a condizione però che, come del tutto auspicabile, per allora l'emergenza sanitaria sia alle spalle e sia garantita la libertà di movimento. E' presumibile infatti che saranno in pochi a scegliere l'albergo per le

© RIPRODUZIONE RISERVAT



#### Luca Dondi Nomisma

l prezzi caleranno, non in modo drammatico e non subito. Ma le banche daranno meno mutui e le richieste di case diminuiranno



#### Fabiana Megliola Tecnocasa

Il fronte turistico è quello più penalizzato e chi ha comprato per mettere a reddito potrebbe pensare alla locazione tradizionale



#### Giorgio Spaziani Testa, Confedilizia

Necessario limitare contenziosi tra proprietari/inquilini, il dialogo tra le associazioni c'è. Lo Stato faccia la sua parte



#### www.mutuionline.it

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

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 banche. Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



ALTRI MARCHI DEL GRUPPO







MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM nº 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.