

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

# L'Oroscopo del mattone

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

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

di **Gino Pagliuca**

**M**utui 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 au-

mento 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 salvaguardia 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 (come 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 (poco 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

2018

F  
U  
T  
U  
R  
O

Sandra Franchino

## Le previsioni

Italia	Faiip	Fimma	Galbetti	Nomisma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
Transazioni	↑	↑	↑	+2,9%	↑↑↑	Da +2% a +4%
Prezzi	=	=	↓	-0,9%	↑	Da 0% a +2%

### Grandi città

Transazioni	↑	↑	↑	-0,3%	↑	Da +2% a +4%
Prezzi	=	↑	↑	+4,2%	↑	Da 0% a +2%

### Città medie

Transazioni	↑	↑	↑	+4,2%	↑	Da +2% a +4%
Prezzi	=	=	=	-0,5%	=	Da -2% a 0%

### Piccoli Centri

Transazioni	=	↑	↑	+2,1%	↑	Da +2% a +4%
Prezzi	↓	=	↓	-1,3%	↓	Da -2% a 0%

### Milano

Transazioni	↑	↑	↑	+5,1%	↑↑↑	Da +1% a +3%
Prezzi	↑	↑	↑	+0,8%	↑	Da +1% a +3%

### Roma

Transazioni	↑	↑	↑	+4,7%	↑↑	Da +2% a +4%
Prezzi	=	↑	=	0%	=	Da 0% a +2%



## Guardando lontano

Le previsioni sui prezzi nel triennio

Città	2018	2019	2020	Città	2018	2019	2020
Bari	-1,4	-1,0	-0,6	Napoli	-0,3	0,3	0,8
Bologna	0,2	0,8	1,2	Padova	-1,4	-0,8	-0,3
Cagliari	-1,3	-0,8	-0,4	Palermo	-0,9	-0,1	0,5
Catania	-1,0	-0,5	0,0	Roma	0,0	0,8	1,5
Firenze	0,6	1,3	1,9	Torino	-0,2	0,4	0,8
Genova	-1,3	-0,5	0,1	Venezia	-0,3	0,2	0,6
Milano	0,8	1,6	2,3	Media	-0,3	0,3	0,9

Fonte: Nomisma

## Com'è cambiato il potere di acquisto immobiliare

Si ipotizza un quadro dell'industria privata con retribuzione netta annua di 32.000 euro nel 2007 e un dipendente pubblico con retribuzione di 20 mila euro e che le retribuzioni si siano rivalutate come la media degli stipendi. Il quadro cerca una casa nel semicentro, il dipendente pubblico in periferia

### 1 Metri quadrati acquistabili con un anno di stipendio

#### Casa nel semicentro

Città	Mq 2017	Mq 2012	Var. 2017/2012	Mq 2007	Var. 2017/2007
Bologna	16,60	12,90	28,7%	9,94	66,9%
Firenze	13,96	10,88	28,3%	8,29	68,5%
Genova	22,30	16,70	33,6%	14,04	58,9%
Milano	10,23	8,45	21,1%	7,06	44,8%
Napoli	17,73	14,19	24,9%	10,94	62,1%
Palermo	28,24	20,87	35,3%	18,55	52,2%
Roma	10,91	8,29	31,6%	7,17	52,2%
Torino	20,2	15,77	28,5%	13,33	52,0%

#### Casa in periferia

Città	Mq 2017	Mq 2012	Var. 2017/2012	Mq 2007	Var. 2017/2007
Bologna	11,56	10,11	14,3%	7,36	56,9%
Firenze	9,58	8,56	11,9%	6,20	54,4%
Genova	18,33	14,99	22,3%	13,18	39,0%
Milano	9,73	8,53	14,1%	6,43	51,3%
Napoli	15,20	13,18	15,4%	10,85	40,2%
Palermo	21,02	18,12	16,1%	15,71	33,8%
Roma	9,55	8,05	18,6%	7,37	29,5%
Torino	15,97	13,59	17,6%	11,47	39,3%

### 2 I metri finanziabili con un mutuo fisso a 20 anni e una spesa pari al 30% dello stipendio

#### Casa nel semicentro

Città	Mq 2017	Mq 2012	Var. 2017/2012	Mq 2007	Var. 2017/2007
Bologna	91,2	55,2	65,1%	40,16	127,0%
Firenze	76,7	46,6	64,6%	33,46	129,2%
Genova	122,4	71,5	71,3%	56,68	116,1%
Milano	56,2	36,2	55,3%	28,53	96,9%
Napoli	97,4	60,7	60,3%	44,18	120,4%
Palermo	155,0	89,3	73,6%	74,91	107,0%
Roma	59,9	35,5	68,8%	28,95	107,0%
Torino	111,3	67,5	64,9%	53,84	106,7%

#### Casa in periferia

Città	Mq 2017	Mq 2012	Var. 2017/2012	Mq 2007	Var. 2017/2007
Bologna	63,5	43,3	46,6%	29,74	113,4%
Firenze	52,6	36,6	43,5%	25,04	110,0%
Genova	100,6	64,2	56,8%	53,24	89,1%
Milano	53,4	36,5	46,4%	25,96	105,7%
Napoli	83,5	56,4	48,0%	43,80	90,6%
Palermo	115,4	77,5	48,9%	63,44	82,0%
Roma	52,4	34,5	52,1%	29,77	76,1%
Torino	87,7	58,2	50,8%	46,31	89,4%

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati Nomisma, mutuiOnline, L'Anas, Istat



**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»