Compravendite e affitti, il mattone fa muro al virus

Come si evolve il mercato dopo la pandemia

I pareri dei professionisti esperti di Tecnocasa e Scenari Immobiliari su residenziale e seconde case. E anche i criteri di scelta cambiano volto

di **Achille Perego**
MILANO

Doveva essere l'anno della definitiva ripresa delle compravendite immobiliari e del rilancio dei mutui, dopo il calo accusato nel 2019. Anno che si è chiuso con volumi relativi ai finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 48,8 miliardi, il 3,2% in meno rispetto ai dodici mesi precedenti. Ma l'epidemia da Coronavirus, dopo una partenza più che positiva a gennaio e febbraio, ha bruscamente frenato il mercato del mattone. Anche perché il lockdown ha complicato tutto l'iter dell'acquisto di una casa, dalla visita all'immobile (anche se sono aumentati i tour virtuali) alle perizie, dalle pratiche per la stipula del mutuo in banca ai rogiti dei notai.

Con l'inizio della Fase2 a maggio sono arrivati i segnali di ripartenza ma, spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi del gruppo Tecnocasa, «alla luce dell'emergenza del Coronavirus ci aspettiamo un rallentamento dal lato delle compravendite, che già nel 2019 avevano registrato una crescita più contenuta». Le stime di Tecnocasa sono di una riduzione di almeno 50mila transazioni per quest'anno (ma tutto dipenderà dalla ripresa dell'economia, dall'andamento dell'occupazione e dalla fiducia ritrovata di famiglie e imprese) mentre, per quanto riguarda i prezzi, dovrebbero restare stabili o in lieve ribasso.

Anche città come Milano che nel 2019 avevano chiuso con importanti aumenti (+6,9% nel secondo semestre e più 13% sull'anno) potrebbero registrare un rallentamento della crescita e ritornare verso la stabilità dei valori. Lo stesso vale per altri capoluoghi che avevano mostrato l'anno scorso una vivacità delle quotazioni, come Bologna e Firenze. In quest'ultima città la crescita dei prezzi è stata mediamente del 3,4% mentre ancora più robusto è stato l'aumento dei valori nel capoluogo emiliano con un più 4,5% nel secondo semestre e un più 10,4% nei dodici mesi. Se l'aspettativa sul 2020 è quella di un calo – seppure contenuto – delle compravendite e una frenata alla ripresa dei prezzi del mattone, i cambiamenti di vita imposti dalla necessità di convivere con il Covid-19 si faranno sentire anche sulla ricerca della casa da acquistare o affittare. E non solo, come ricorda Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, sul fronte delle seconde case al mare e in montagna per le quali si sta assistendo a una ripresa della richiesta (con il conseguente aumento dei canoni per questa estate) di chi preferisce un bilocale o un trilocale in affitto rispetto all'hotel.

Gli italiani, aggiunge Megliola, dopo il lockdown «hanno una maggiore consapevolezza del bene casa in generale e della propria in particolare, met-

NUMERI

Anche città come Milano, Firenze e Bologna potrebbero tornare su valori stabili dopo il boom degli anni scorsi

tendone in luce pregi e difetti. Molti fattori come la luminosità, la presenza di spazi esterni vivibili, la possibilità di avere un angolo in casa per lavorare in tranquillità o la connessione veloce stanno assumendo un valore più importante. Questi nuovi driver di scelta potrebbero penalizzare le abitazioni che ne sono prive e dare indicazioni importanti su come concepire le nuove case o ristrutturare le esistenti».

Gli stessi elementi potrebbero essere validi anche per chi cerca la casa in affitto. Dove il segmento che ha già subito un effetto immediato – con il crollo del turismo – è quello degli affitti brevi dove molti investitori si erano indirizzati e ora, conclude Megliola, potrebbero migrare verso il mercato della locazione tradizionale. Se ciò dovesse accadere anche i canoni di locazione potrebbero leggermente calmierarsi, in particolare nelle città (come Roma o Firenze) dove il fenomeno degli affitti turistici aveva registrato una fortissima crescita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

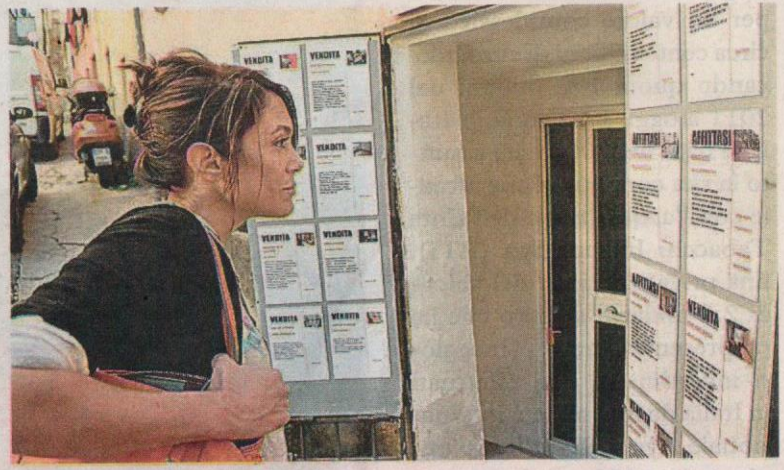
Mutui e surroghe, ripartenza col freno a mano

Rossini (MutuiSupermarket.it): operatività ancora ridotta

MILANO

Il 2020 si annunciava come un anno più che positivo per i mutui, con una partenza sprint (con un più 30% nei primi due mesi dopo il più 9,3% dell'ultimo trimestre di un 2019 comunque complessivamente in calo) ma il Coronavirus «ha rotto le uova nel paniere». Così, ricorda Stefano Rossini, fondatore e ad di MutuiSupermarket.it, broker online per la ricerca dei finanziamenti, a causa del lockdown e della ridotta operatività di agenzie immobiliari, banche, periti, uffici pubblici e notai, a marzo, secondo i dati di Assofin, il settore ha subito una contrazione del 27,8% e ad aprile e andata anche molto peggio.

E a maggio, con l'inizio della Fase 2? «Sta succedendo – risponde Rossini – quel che normalmente avviene a settembre dopo la pausa di Ferragosto. Ovvero una ripresa che rispecchia esigenze d'acquisto della casa, e quindi della stipula del mutuo, piuttosto che delle surroghe rimaste sospese questa volta non per le vacanze ma per il Covid-19». La ripresa, dall'osservatorio di MutuiSupermarket.it basata sulle domande di mutui nuovi e/o surrogati online, è confermata da un più 20-25% rispetto a maggio 2019. Ma l'operatività, a partire dalle banche, impegnate anche sul fronte dei finanziamenti previsti dal Decreto Liquidità, non è tornata a pieno regime e quindi le pratiche di mutuo rischiano di accumularsi a fronte di una ripartenza delle richieste. Richieste spinte dalla convenienza sia delle quotazioni immobiliari, per le quali è prevedibile un ulteriore calo nei prossimi mesi, sia del costo dei mutui, che restano ai minimi storici. In particolare, con un Irs che era finito addirittura in territorio negativo, i mutui a tasso fisso, scelti in oltre il 90% dei casi.



A marzo, ricorda Rossini, un tasso finito per un prestito ventennale di 120mila euro per un immobile del valore di 220mila era sceso addirittura allo 0,30% rispetto allo 0,60 di gennaio. Chi fosse riuscito ad accendere un mutuo due mesi ha fatto l'affare della vita. Ma anche adesso la convenienza, conclude l'ad di MutuiSupermarket.it, rimane con tassi fissi finiti per i migliori prodotti attorno allo 0,68-0,70% per l'acquisto e lo 0,75% per le surroghe.

Achille Perego

© RIPRODUZIONE RISERVATA