Focus Casa

Scenari e previsioni



Si spera nel bonus Per ridare fiato a prezzi e vendite

Scenari immobiliari. Compravendite, ristrutturazioni e valori in attesa del via libera degli sconti fiscali Mercato in ripartenza, ma sarà lenta e solo dal 2023

SIMONE CASIRAGHI

La casa in mezzo ad almeno tre nuovi scenari. I prezzi: stanno già registrando un calo, tendenza che andrà a formare un andamento a U, ma con una risalitanon troppo verticale. La ripresa dei valori immobiliari sarà infatti lenta nel breve, ma costante e di risalita nel medio-lungo periodo.

Il secondo scenario arriva dai datideiprimitremesi:venditein discesa, con un calo nazionale del 15.5%. Un segnale importante che, inevitabilmente, è destinato a peggiorare visto il periodo lungo di lockdown del secondo trimestre 2020. Anche questo fenomeno-sottolineatonell'ultimorapporto di Scenari Immobiliari presentato questa settimana dal suo presidente Mario Breglia - preannuncia previsioni sull'andamento dellevendite, dei prezzie dei canoni di locazione fino al 2025 il cui modello econometrico fa emergere un elemento molto netto: un andamento composto da una discesanel breve periodo seguito da una fase ascendente nel medio periodo. A differenziare i risultati dei diversi comparti – residenziale e uffici – emergono elementi, quali la durata della discesa, la permanenza in una fase "piatta" negativa e quindi i tempi e la velocità di risalita e il livello previsto per il 2025: in alcunicasi ritorna quello del 2019, in altri è inferiore mentre in altri ancora è maggiore.

Restando inquesto contesto di previsioni, Scenari Immobiliari indicache, probabilmente, in parte almeno, a "soffrire" saranno co-

110%

Mercato fermo anche per l'attesa di nuove occasioni di investimento munque gli immobili con location meno privilegiate. In questi casi i prezzi risentiranno del calo dei canoni di locazione e dei rendimenti attesi più alti.

Nel medio termine, a cominciare dalle zone più centrali – sottolinea ancora il Rapporto - l'effetto dovrebbe risultare sempre meno marcato fino a quasi scomparire. Un approfondimento sul mercato degli immobili cosiddetti "prime", cioè terziario cielo-terra, toplocation, di qualità superiore, conconduttori di livello primario: il calo, anche nel breve termine, è più contenuto e il ritorno alla situazione pre-crisi più veloce.

Se questo è il contesto in cui si può inserire l'evoluzione del mercato immobiliare, cisono altredue elementi acomporre invece il terzo scenario. Da un lato l'effetto coronavirus hapesato meno sulla casa che su altri beni durevoli, ma soprattutto ha cambiato il modo didesiderarla. Pur con un calo del 15,5% delle transazioni, il gruppo

Gabetti haregistrato, dopo 3 mesi di confinamento, una richiesta di case polifunzionali, con spazi per poter lavorare e con terrazzo o giardino. Poic'è attesaper l'imminente ecobonus e quindi per immobili daristrutturare, dariqualificaree, molto probabilmente, da immettere sul mercato con un margine di rendimento da sfruttare. L'attesa dell'ecobonus al 110% oggista raccogliendo attenzione proprio per questo motivo: la misuraprevistanel decreto Rilancio, infatti «potrebbe determinare un aumento della richiesta di immobilidaristrutturare».un'opportunità di investimento su immobili dariqualificareperpoirimetterli sul mercato con un nuovo valore.

Questospiegal'attesa e lo stallo nelle compravendite, visto che comunque, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, le transazioni andate a buon fine sono state più di 117 mila, contro le 138.525 del primo trimestre del 2019. Finita l'emergenza, si ribadisce anche dalla rete di agenzie immobiliari, «un importante catalizzatore per il mercato sarà l'innalzamento delle detrazioni dell'ecobonus e del sismabonus al 110% daluglio».

Una casa polifunzionale

Intanto, dopo 3 mesi chi usi in casa, gli italiani vogliono vivere in ambienti «polifunzionali, con spazio anche per il lavoro e sfogo esterno», un tempo che ha permesso di comprenderne pregi e difetti. "Edèmoltoprobabilmentequest'ultimo aspetto - afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Tecnocasa - chesta portando alla definizione di una domanda abitativa di tipo migliorativo, orientata verso immobili di qualità. Tralerichieste maggiormente registrate c'è soprattutto la necessità di uno spazio esterno: un balcone meglio ancora se abita-

Il mondo dei tassi



Un finanziamento

Il tasso più conveniente

Secondo le simulazioni di Facile.it, a giugno per un finanziamento da 124.000 euro da restituire in 25 anni, con un rapporto mutuo/valore dell'immobile pari al 70%, i migliori tassi fissi (Taeg) disponibili online variano tra lo 0,95% ed il 1,15%.



Il debito

Come varia il peso delle rate

Un prestito da 124.000 euro dovrà essere rimborsato con una rata compresa tra 463 euro e 477 euro; a gennaio), per lo stesso finanziamento i tassi variavano tra l'1,23% e 1,34%, vale a dire circa 300 euro in più all'anno di interessi.



La scelta finale

Oggi è meglio il tasso fisso

La distanza tra tassi fissi e variabili rimane quindi su livelli minimi e, in alcuni casi, è addirittura più conveniente il variabile. La scelta degli italiani è quasi unanime: il 97% ha chiesto un fisso.

bile, stesso discorso per il terrazzo. ungiardino quando possibile. Ricercatelecaseluminoseedanche più spaziose in modo da ricavare "unangolo" perlosmartworking. Altro aspetto considerato è la possibilità di avere una buona connettività". Questi nuovi scenari legati ad esigenze abitative modificate o amplificate dalla pandemia, hanno influenzato a loro volta l'andamento della richiesta dei mutui. Già con la fine del lockdownè infatti ripartita agrandissima velocità la domanda di prestiti: secondo l'analisi dei portali specializzati Facile.it e Mutui.it, afronte dell'aumento della domanda, lebanche hanno reagito con una grande apertura nella concessione del credito alle famiglie; l'importo medio erogato dagli istituti di credito tra l'1 maggio e il 15 giugno 2020 è cresciuto del 9% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, raggiungendo i 134.315 euro.

Mutui nel canale online

Inquesto modo, si legge nello studio, su un campione di oltre 77.000 domande di finanziamento, l'erogato medio è tornato ai livelli registrati ad inizio anno, nonostante oggi la situazione economica generale sia oggettivamente peggiore rispetto ad allora.

«Vuoi per un effetto rimbalzo dopolo stop forzato imposto dalla quarantena, o perché proprio durante questa la casa ha assunto un ruolo ancor più importante nella vita di tutti noi, in tanti sono tornati apresentare domanda di mutuo-spiega Ivano Cresto, responsabile mutui di Facile.it-. Per ora vadi certo evidenziato che un ruolo importante lo sta giocando il canale online con il quale, a causa del periodo incui si era costretti in casa, moltissi mi consumatori hanno preso confidenza».