

Casa, a Milano prezzi su del 12% A Roma del 9%

Le stime di Nomisma nel triennio 2022-2024, mentre calano le erogazioni dei mutui. Ma non la voglia di comprare

di **Gino Pagliuca**

Moderato calo delle compravendite, diminuzione più marcata delle erogazioni di mutuo, prezzi delle case in aumento. Questo è lo scenario prefigurato da Nomisma per il mercato residenziale di qui alla fine del 2024. Rispetto alle previsioni formulate a inizio anno vi sono lievi correzioni al ribasso, ma la guerra, l'inflazione e il rischio di una recessione hanno finora avuto un impatto minore del previsto e la spiegazione data dal centro studi è la domanda abitativa ai massimi storici: il 3,7 per cento dei nuclei familiari sta attualmente cercando una casa da comprare e un altro 9,6 per cento si dichiara intenzionato ad avviare la ricerca entro l'anno.

Per quanto riguarda le compravendite, il 2022 dovrebbe chiudersi con un calo del 5,6 per cento rispetto ai numeri record del 2021; va detto però che i dati ufficiali delle Entrate riguardanti il primo trimestre hanno fatto segnare un aumento del 12 per cento, evidentemente Nomisma stima che nel secondo trimestre vi sia stato un certo rallentamento delle attività di vendita e in questa direzione va anche il sentiment degli operatori. Un calo più sensibile è pronosticato per l'anno prossimo mentre nel 2024 si dovrebbe registrare una lieve ripresa. Se le previsioni verranno rispettate significa comunque attestarsi sopra i livelli pre-pandemia.

Il Giro d'Italia

Più marcato il calo delle erogazioni di

mutuo, ma il computo delle somme complessivamente distribuite dal sistema bancario tiene conto delle surroghe. In realtà tutti o quasi i mutuatari che negli scorsi anni, quando i fissi costavano attorno all'1 per cento, avevano l'opportunità di rottamare un finanziamento in corso hanno colto l'occasione; oggi, con i fissi che veleggiano, nel migliore dei casi, attorno al 3 per cento e i variabili in aumento, la surroga è scelta solo da chi ha bisogno di ridurre la rata mensile non grazie a migliori condizioni di tasso ma allungando la durata residua del finanziamento: una quota marginale del mercato.

Per il 2022 la previsione è di erogazioni complessive per 47 miliardi a fronte dei 53,4 dello scorso anno, un calo del 12 per cento cui ne seguirà uno di analoga portata nel 2023. Cali maggiori non resterebbero senza conseguenze: l'80 per cento di chi vorrebbe comprare casa secondo Nomisma pone come condizione irrinunciabile poter avere l'accesso al mutuo.

Rispetto a qualche mese fa i tassi sono sensibilmente cresciuti; gli effetti sul mercato della casa potrebbero diventare dirompenti se oltre ad aumentare il costo della rata, le banche rendessero più stringenti i parametri per la concessione dei finanziamenti. Un esempio può chiarire meglio la questione: ipotizziamo che una banca a inizio anno con-

cedesse un mutuo da 200mila euro a 30 anni all'1,5 per cento fisso e che le sue regole di scoring prevedessero come limite del rapporto rata/reddito il 35 per cento degli introiti mensili al netto di altri debiti. La spesa mensile in quel caso sarebbe stata di 690 euro, compatibile con un reddito da 1.970 euro.

Se oggi la stessa banca il mutuo lo desse al 3 per cento stringendo sul rapporto rata/reddito, facendolo scendere al 30%, avremmo una rata da 843 euro e il reddito giudicato congruo salirebbe a poco più di 2.800 euro al mese. La grande domanda di immobili e, presumibilmente, anche l'inflazione avranno effetto sui prezzi, previsti in rialzo nel triennio nelle grandi città, proseguendo la tendenza avviata dall'inizio del 2021. Rispetto a luglio dello scorso anno Milano ha registrato una salita delle quotazioni del 6,3 per cento, Roma del 4,2. Nel triennio 2002-24, il capoluogo lombardo registrerà secondo lo studio un aumento cumulato dei valori di oltre il 12 per cento, mentre la Capitale si fermerà a quota 9. Due indicatori significativi sullo stato di salute del mercato, tempi di vendita e divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, sono buoni, soprattutto a Milano, dove occorrono in media 3,6 mesi per concludere una trattativa riguardante un'abitazione usata, contro i 5 mesi della Capitale e i 5,2 della media delle città metropolitane; lo sconto nel capoluogo lombardo si ferma all'8 per cento, contro 11 di Roma e 11,2 della media.

Imprese

Nomisma estende le sue previsioni agli

immobili di impresa e anche in questo caso i prezzi sono visti in salita, anche se con performance più ridotte rispetto al residenziale. A questo proposito vale la pena sottolineare che nel primo semestre del 2022 il mercato italiano de-

gli investimenti da parte di soggetti istituzionali ha fatto segnare il massimo storico riferito al periodo: 6,2 miliardi di euro, contro i 3,4 del 2021.

Tutte le tipologie hanno registrato forti incrementi, ma in particolare si segnala l'aumento degli investimenti in uffici, che hanno toccato i 2,2 miliardi di euro.

Solo a Milano sono stati affittati 130mila metri quadrati di superficie terziaria, dopo due anni in cui il ricorso allo smart working aveva penalizzato questo business. L'Italia si conferma terra di conquista, perché l'80 per cento in valore delle operazioni è stato effettuato da stranieri. Comunque un bel segno di fiducia sul Paese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Guardando lontano Le prospettive del mercato immobiliare

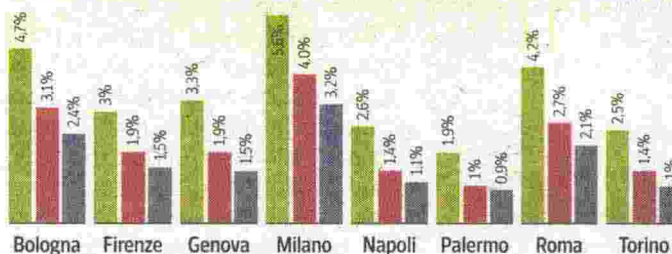
COMPRAVENDITE E MUTUI

Anno	Valore mutui (miliardi)	Variaz. annua	Valore vendite (migliaia)	Variaz. annua
2019	42,2	-4,8%	604	4,2%
2020	40,5	-4,0%	559	-7,5%
2021	53,4	31,8%	749	34,0%
2022*	47,0	-12,0%	707	-5,6%
2023*	40,8	-13,3%	616	-12,8%
2024*	43,6	7,1%	626	1,6%

L'ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI...

Città	Variaz. a 1 anno	Variaz. a 5 anni	Variaz. a 10 anni
Bologna	4,7%	6,0%	-10,7%
Firenze	2,6%	2,0%	-13,5%
Genova	3,3%	-3,7%	-19,3%
Milano	6,3%	11,1%	-2,3%
Napoli	2,2%	-0,4%	-13,7%
Palermo	2,3%	-4,2%	-19,6%
Roma	4,2%	-1,2%	-16,9%
Torino	1,3%	-1,2%	-16,7%

... E LE PREVISIONI



Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati Nomisma - * Previsione S.A.

Per concludere una trattativa sotto la Madonnina servono 3,6 mesi, nella Capitale ne occorrono invece 5

