

Questo contenuto è pubblicato su Corriere della Sera Digital Edition, la nostra applicazione per tablet e smartphone: [Scopri Corriere Digital Edition](#)

SCOPRI L'APP >

CORRIERE DELLA SERA

DIGITAL EDITION

MILANO - 26 novembre 2020 - pagina 9



Valori delle case, allarme mutui «Troppa fiducia tra le due fasi»

Prestiti lombardi su del 10% ma non tutti riescono a pagare. Nomisma: 2021 difficile

Se l'effetto choc del Covid si è riverberato immediatamente sul mercato immobiliare di negozi e uffici, il residenziale deve ancora mostrare i reali effetti della crisi. Sarà il 2021 l'anno della verità per capire quanto l'eccessivo ottimismo di famiglie e banche tra la fine del primo lockdown e la seconda ondata abbia effettivamente «drogato» i valori delle abitazioni e come si evolverà la curva dei prezzi. «Le dinamiche economiche di recessione e deflazione in corso stridono con i valori immobiliari che si registrano oggi: c'è il timore che il terzo trimestre dell'anno sia stato vissuto sopra le proprie possibilità» è l'allarme dell'ad di Nomisma, Luca Dondi. L'Osservatorio immobiliare della società stima due scenari per il 2021: un calo di prezzi delle case dello 0,6 per cento oppure, nella migliore delle ipotesi, gli stessi risultati del 2020 (in cui si prevede anche un calo delle compravendite oltre il 20 per cento). D'altro canto, negozi e uffici (il cui mercato è calato del 27 per cento) dovranno aspettare almeno il 2023 per vedere un ritorno a variazioni di prezzi positive: attese riduzioni tra l'0,6 e l'1,7 per cento nel biennio. Elemento di luce tra le ombre, i prezzi di affitto di case e negozi nelle periferie, tra i pochi segni positivi del dossier, una controtendenza già emersa e legata alla nuova «vita di quartiere».

Il campanello d'allarme principale per gli analisti oggi è la quantità di mutui erogati dalla fine della prima ondata. In Lombardia a giugno erano in aumento del 10 per cento: un entusiasmo pericoloso, viste le 217 mila richieste di moratoria oggi segnalate dalla Banca d'Italia (con mutui residui per 125 mila euro medi, il cui profilo richiama a finanziamenti accesi da poco). «Le famiglie hanno confidato troppo nelle loro economie; le banche se ne sono accorte in ritardo; e gli investitori hanno continuato a sostenere il mercato in maniera difensiva, sperando in una ripresa dell'economia nel 2021. Ma viste le incertezze, rischia di essere una scelta azzardata».

I segnali negativi del residenziale diventano incognite strutturali ancor più allarmanti quando si parla di negozi e uffici nella gran parte della città. Limitazioni agli spostamenti, ecommerce e smart working hanno proiettato il mondo verso nuove abitudini. E il potere d'acquisto in Italia è diminuito del 7 per cento: «Cosa succederà?».

In tutto il mondo la ripresa è peraltro contraddittoria e le aspettative economiche, che incidono in particolar modo sul mercato immobiliare, restano di difficile interpretazione. «A livello socioeconomico — conclude il capo economico di Nomisma Lucio Poma —, in questa fase si alimentano le disuguaglianze. Le aziende in crisi, quelle con meno competenze e i paesi più poveri restano indietro»..

© RIPRODUZIONE RISERVATA