

undefined

CASA
e pandemiaNelle attese degli operatori la fine della crisi si allontana: decisivi i primi mesi dell'anno
A livello territoriale solo il mercato di Milano mostra chiari segnali di soliditàRogiti in calo, prezzi fermi e pochi aiuti
Anche l'immobiliare soffre il virusPagina a cura di
Cristiano Dell'Oste
Raffaele Lungarella

La fine della crisi si allontana - almeno nelle previsioni degli addetti ai lavori - e l'immobiliare fa la conta dei danni. L'emergenza Covid-19 finora ha fatto diminuire il numero di compravendite, ma si avverte già qualche scricchiolio dei prezzi. E pesano le incertezze su ciò che accadrà quando verranno meno le misure emergenziali varate al Governo (blocco dei licenziamenti, stop agli sfratti, moratorie dei mutui).

Le compravendite dopo lo shock

Nei primi nove mesi del 2020 il numero di case compravendute censite dall'Omi delle Entrate si è ridotto di circa 60 mila unità rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si è interrotto così un trend di crescita iniziato nel 2016, che in quattro anni aveva superato le 60 mila transazioni. Il dato ufficiale a fine dicembre non è ancora disponibile, ma Nomisma stima che il 2020 si sia chiuso a 500 mila transazioni: un calo del 17 per cento.

«L'impatto nel 2020 è stato tutto sommato più contenuto di quanto ci si potesse aspettare: c'è stata un'intensità di domanda quasi sorprendente da parte delle famiglie e una buona disponibilità delle banche a continuare a concedere credito», osserva Luca Dondi, direttore generale di Nomisma. In effetti, secondo i dati Omi, a marzo 2020 si è registrato un crollo dei rogiti (-45%) in confronto ai 12 mesi prima, poi replicato ad aprile (-60%), ma già ad agosto il segno della variazione era diventato positivo ed è rimasto tale anche in settembre: la tregua nella diffusione del virus, probabilmente, ha accelerato la conclusione di affari già maturati in precedenza.

Sul fronte del credito, Kiron Partner, controllata da Tecnocasa, stima che il 2020 si sia chiuso con 52 miliardi di euro di mutui erogati. Per intenderci, nel 2013 - anno nero del *credit crunch* - ci si era fermati 19,1 miliardi, con poco più di 40 mila rogiti totali. Certo, oggi una fetta consistente di stipule riguarda surroghe e sostituzioni, favorite dai bassi tassi d'interesse. Ma l'abbinamento tra facilità di finanziamento e crisi incombente può far sorgere qualche timore. «La paura è che si sia vissuto un po' al di sopra delle possibilità e delle capacità di rimborso a medio termine - rileva ancora Dondi di Nomisma - soprattutto da parte del credito. Ciò mi porta a essere preoccupato per il 2021: è come se il 2020 sia stata solo la prima parte di una flessione ancora in atto».

Il test dei primi mesi dell'anno

Per ora si conferma la regola non scritta del mercato italiano: prima calano le compravendite e solo dopo i prezzi. Lo rileva anche l'Istat. Per

ognuno dei primi tre trimestri dell'anno scorso - per le abitazioni nuove come per quelle esistenti - le quotazioni sono state più alte di quelle raggiunte nel 2019. Anche se nel terzo trimestre l'indice Istat dei prezzi delle case usate ha perso il 3,2% rispetto a quello precedente.

Un primo scricchiolio, insomma. Cui si aggiungono le previsioni per il 2021. Nomisma, ad esempio, calcola -1,6% per il settore residenziale nello scenario base e -2,2% in quello più pessimistico. Tecnocasa, invece, stima variazioni in un range tra zero e -2 per cento. «Stiamo chiudendo la rilevazione sul secondo semestre 2020 - spiega Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi di Tecnocasa - ma posso già anticipare che la rilevazione determinante sarà quella sulla prima parte del 2021: il lockdown autunnale ha un po' frenato la ripresa e i prossimi mesi saranno la cartina di tornasole per capire le evoluzioni».

Molto più dura, invece, la situazione per gli affitti non residenziali. Qui l'impressione degli operatori è che la crisi abbia colpito duro da subito, e anche le previsioni sono più cupe.

Il peso dell'Imu e il nodo del «tax credit»

Sotto la voce «aiuti», sono intervenuti finora il *tax credit* locazioni commerciali - scaduto a fine 2020, tranne che per il settore turistico - alcuni sgravi settoriali per l'Imu, le moratorie per i mutui e, da quest'anno, un contributo a fondo perduto per i locatori che riducono il canone agli inquilini (ma da attuare e con una dote di solo 100 milioni).

Gli ultimi dati delle Finanze sulle entrate tributarie a novembre - quindi senza conteggiare il saldo - mostrano un gettito stabile dall'Imu (quota Comuni): 8,8 miliardi nei primi 11 mesi del 2020 contro gli 8,9 dell'anno precedente, con l'unico sollievo derivante dall'eliminazione della Tasi (circa 500 milioni in meno). «I temi sono gli stessi dall'inizio della pandemia, se mai aggravati dal fatto che alcuni proprietari non riescono più a pagare le imposte - commenta il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa -. Per questo suona paradossale ipotizzare rincarare dei tributi sugli immobili, come chiesto esplicitamente dall'Unione europea o dalla Banca d'Italia». Al contrario, Confedilizia vorrebbe prolungare al 2021 il *tax credit* affitti, ampliando la platea e collegandolo dai cambi di colore delle zone. Ma ha anche chiesto al Governo di estendere in tutta Italia - e senza incertezze applicative - la cedolare secca al 10% per chi stipula contratti a canone calmierato. Oltre a intervenire sul blocco degli sfratti, che il Dl Milleproroghe ha confermato fino al 30 giugno. Un segnale su questo fronte è arrivato giovedì scorso dalla commissione Finanze della Camera, dove la maggioranza ha votato un parere favorevole a limitare il blocco, escludendo le morosità sorte prima della pandemia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE ATTESE DEGLI AGENTI

Ripresa solo dopo il 2021
per un operatore su cinque

Sempre più avanti. Con il passare dei mesi, gli operatori hanno progressivamente spostato più in là il momento in cui si attendono la fine degli strascichi della pandemia.

Il sondaggio trimestrale sul mercato delle abitazioni della Banca d'Italia mostra come è cambiata l'opinione dei titolari di agenzie immobiliari. La percentuale di chi pensa che gli effetti si protrarranno oltre il 2021 è ancora minoritaria, ma si è via via allar-

abitanti e in quelle metropolitane (oltre i 500 mila abitanti).

Gli agenti, comunque, ritengono che il Covid-19 stia producendo una contrazione del mercato più sul versante della domanda che su quello dell'offerta di abitazioni in vendita. Questo divario potrebbe anche ampliarsi se dovesse essere posta in vendita una parte delle circa 500 mila di case per le quali, al termine della moratoria che hanno ottenuto sui loro mutui, i proprietari non riuscissero a ri-

Alivello territoriale, l'unica vera eccezione è rappresentata da Milano, che partiva da una situazione più solida alla vigilia della pandemia e che - pur con tutte le differenze di zona e tipologia - non ha quasi avvertito la crisi a livello di quotazioni e potrebbe riprendersi prima di altri settori.

Le previsioni di Nomisma su 13 grandi città mostrano la debolezza, in particolare, degli immobili non residenziali: uffici e negozi. Qui il calo dei prezzi non ha avuto

I NUMERI

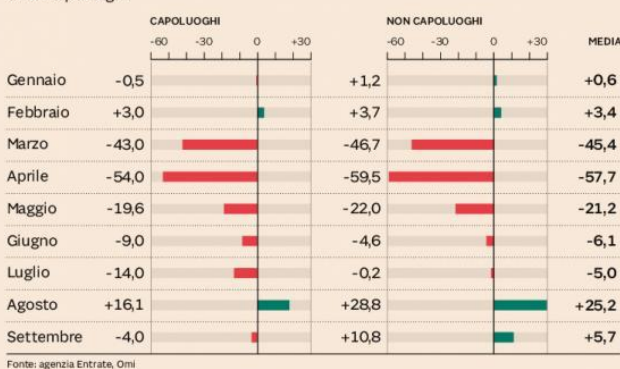
LE COMPRVENDITE

Il numero di case compravendute negli ultimi anni



L'IMPATTO DELLA PANDEMIA SUL MERCATO

Variazione mese su mese 2020/2019 del numero di compravendite per capoluoghi e non capoluoghi



LE ATTESE

Quando durerà l'effetto del coronavirus sui diversi componenti del mercato immobiliare, secondo le diverse rilevazioni. Risposte in %



L'ANDAMENTO ATTESO

Previsione dei prezzi medi a valori correnti, con variazioni % calcolate sulla media dei valori rilevati nel primo e secondo semestre di ciascun anno

Città	ABITAZIONI			UFFICI			NEGOZI		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Bari	-2,0	-1,2	-0,6	-3,1	-2,1	-1,4	-2,3	-1,7	-1,0
Bologna	-0,7	0,1	0,6	-2,1	-1,1	-0,4	-1,0	-0,5	0,1
Cagliari	-1,6	-0,4	0,3	-2,5	-1,2	-0,4	-2,1	-1,1	-0,3
Catania	-2,0	-1,0	-0,3	-2,6	-1,5	-0,9	-1,2	-0,6	0

gata arrivando ora a un operatore su cinque (21,2%) quando si parla di effetti sui prezzi, i più lenti a reagire alla crisi. Comunque, considerando - oltre a quelle sui prezzi - anche le conseguenze del Covid-19 sulla domanda e sull'offerta, per l'80% dei partecipanti le ricadute dovrebbero esaurirsi entro la fine di quest'anno.

Allargando lo sguardo oltre la pandemia alle attese su ciò che succederà sul mercato nei prossimi due anni, circa tre titolari di agenzia su dieci si aspettano che la situazione resti quella che è ora, e i restanti sette si dividono equamente tra ottimisti e pessimisti; con una prevalenza (di 6/7 punti percentuali) degli operatori nelle aree urbane con più di 250mila

prendere il pagamento delle rate; e se, come possibile, il reddito delle famiglie non alimentasse una nuova domanda. Sarebbe un effetto collaterale della pandemia.

Non ci sono ancora dati definitivi sulla contrazione dell'offerta, ma secondo l'ufficio studi di Tecnocasa il calo ha colpito soprattutto la domanda a fini d'investimento. D'altra parte, la pandemia ha compromesso il settore degli affitti brevi turistici e il calo del Pil ha colpito la redditività delle locazioni lunghe (residenziali e commerciali), tra rinegoziazioni dei canoni e accresciuti rischi di morosità. Non c'è da stupirsi, allora, che gli appartamenti di piccolo taglio - i monolocali su tutti - siano i meno richiesti in questa fase.

il consueto periodo di accantazione dopo la fase iniziale di contrazione delle compravendite.

Per il 2020 Nomisma stima contrazioni spesso superiori al 2% e addirittura vicine al 4% per gli uffici a Padova, Genova e Torino, con il segno più che potrebbe fare capolino solo nel 2023. Anche se gli stessi ricercatori avvertono che si tratta di «indicazioni di tendenza». In questo quadro così difficile, resta per ora sullo sfondo la cedolare secca sull'affitto dei locali commerciali: regime fiscale spesso richiesto dai locatori e dalle sigle di categoria, ma che pare fuori dall'agenda dei "ristori" che il Governo discuterà e varerà nei prossimi giorni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Firenze	-1,4	-0,4	0,3	-1,5	-0,6	0	-1,3	-0,7	0
Genova	-2,8	-1,3	-0,3	-3,7	-2,1	-1,0	-1,6	-0,8	0,2
Milano	0	0,9	1,6	-1,2	0	0,7	-0,9	-0,2	0,7
Napoli	-2,0	-1,0	-0,3	-2,9	-1,8	-1,1	-3,3	-2,4	-1,5
Padova	-2,0	-0,9	-0,2	-3,7	-2,4	-1,5	-2,2	-1,4	-0,6
Palermo	-1,4	-0,1	0,7	-2,6	-1,2	-0,2	-2,3	-1,2	-0,1
Roma	-2,8	-1,6	-0,8	-2,8	-1,7	-1,0	-1,7	-1,1	-0,4
Torino	-2,3	-1,3	-0,7	-3,7	-2,5	-1,8	-2,7	-2,0	-1,3
Venezia	-1,4	-0,4	0,2	-2,3	-1,2	-0,6	-2,2	-1,4	-0,6
MEDIA	-1,6	-0,6	0,1	-2,5	-1,4	-0,6	-1,9	-1,1	-0,3

Fonte: Nomisma, previsione "scenario base"