

Rep

# A&F

Affari&Finanza

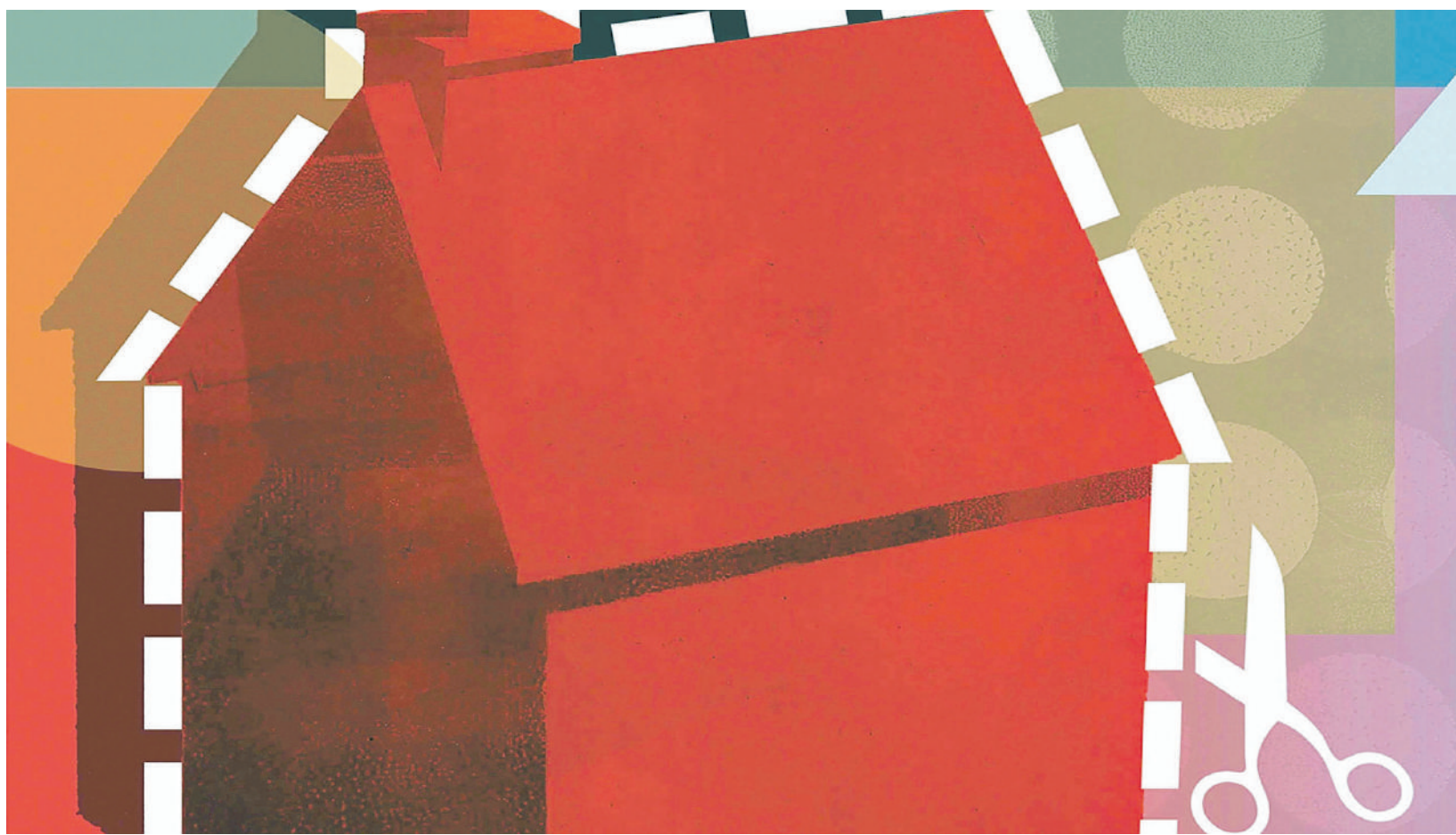
Settimanale allegato a

**la Repubblica**

Anno 35 - n° 17

Lunedì, 4 maggio 2020

## Casa, tre anni al ribasso



CORBIS

**ETTORE LIVINI E RAFFAELE RICCIARDI**

Compravendite a picco, i prezzi scenderanno più lentamente (soprattutto al Sud e in provincia). Crollano gli affitti brevi

Il coronavirus gela la timida ripresa del mercato della casa in Italia: i prezzi del mattone - calcola lo scenario più realistico (-8,2% di Pil nel 2020) di Nomisma - caleranno del 16% in tre anni. Le compravendite crolleranno del 35% entro il 2021. Gli investimenti su grandi progetti immobiliari si ridurranno di due terzi. Asfissando un settore che dopo il calo del 24% delle quotazioni tra il 2010 e il 2019 stava tornando finalmente a vedere la luce. «L'impatto della pandemia sarà molto significativo - ammette Luca Dondi, amministratore dele-

gato di Nomisma - perché al di là del blocco sostanziale nei mesi di lockdown ci sono le spade di Damocle della recessione e della disponibilità di credito bancario». E i numeri della società di ricerca fotografano una Caporetto: il fatturato del settore potrebbe più che dimezzarsi nel 2022 a 50 miliardi rispetto ai 108 previsti senza il Covid, le quotazioni di uffici (-17%) e negozi (-18%) andranno a picco mentre i contraccolpi sul modello Airbnb - uscito con le ossa rotte dall'emergenza - ridisegneranno il mondo degli affitti a breve.

*continua a pagina 2* →



Gli scenari dei centri studi e degli operatori

# Il grande freddo sull'immobiliare compravendite a picco, prezzi in calo

ETTORE LIVINI E RAFFAELE RICCIARDI

Le grandi città patiranno lo shock meno della provincia e del Sud. Crolla la domanda di uffici ed edifici da mettere a reddito. Ma chi ha denaro (con l'aiuto dei tassi bassissimi) troverà occasioni irripetibili

→ segue dalla prima

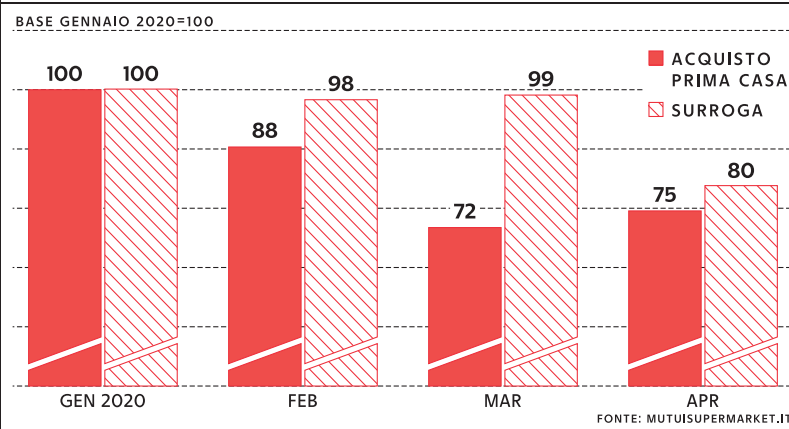
Le stime degli esperti differiscono di qualche punto percentuale, ma il risultato finale non cambia: il mercato della casa ha davanti un periodo di grande freddo. «Il 31% degli utenti che avevano iniziato a cercare un appartamento nuovo nel 2020 sul nostro sito hanno ammesso di essere pronti a rivedere la decisione», dice Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it. «Quando e quanto scenderanno le quotazioni dipende dalla profondità della recessione - ammette Mario Breglia di Scenari Immobiliari - L'insicurezza blocca anche chi ha i soldi. Commercianti e professionisti, i grandi acquirenti di immobili, sono tra i più spaventati dalla crisi».

Lo scenario "base" di Nomisma - con il Pil 2020 a -5,2% - prevede un calo dei prezzi del 10% nel triennio, in un quadro dove comunque l'andamento del mercato sarà a macchia di leopardo, come quello del virus. «Milano, dove la domanda era doppia dell'offerta, risentirà meno della crisi - dice Breglia - mentre provincia e Sud soffriranno di più». Nomisma prevede -4,2% nel capoluogo meneghino, -13,7% Roma, -13,4% Napoli, -12,5% Torino, -8,2% Firenze. «I venditori stanno provando a resistere e non cedere alla pressione al ribasso - dice Giordano - ma poi dovranno adattarsi».



**Carlo Giordano**  
ad di  
Immobiliare.it

**MUTUI E SURROGHE, RICHIESTA IN CALO PROGRESSIVO DA GENNAIO**



**Silvia Rovere**  
presidente di  
Assoimmobiliare

alla logistica», assicura Mazzanti. Per il momento, da Cbre non vedono una fuga di investitori esteri, che fanno la gran parte dei volumi nel nostro Paese. «Mantenere la capacità di attrarli sarà una chiave per la ripartenza». «Servono interventi specifici sul settore», chiede Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare: «Una moratoria sui finanziamenti garantiti da immobili finché le attività non possano riaprire, per evitare di creare nuovi crediti deteriorati - spiega - Il governo non può non rinviare i pagamenti di Imu e Tasi, su immobili che ha chiuso per decreto».

**BUONI AFFARI, ANCHE COL MUTUO**

Passato il momento peggiore, chi ha coraggio e liquidità da investire potrà trovare occasioni. Magari con il supporto bancario, visto che le condizioni di finanziamento restano - complice l'aiuto della Bce - vicine ai livelli migliori mai registrati. Anche la domanda di credito, bisogna dirlo, per ora si è congelata. MutuiSupermarket.it ha tracciato un calo del 25% delle richieste di finanziamenti per prima casa a marzo e aprile su gennaio, quando solitamente in questo periodo dell'anno salgono del 15%. Se l'online tutto sommato va avanti, le pratiche gestite dalle banche «si sono ridotte tra l'80 e il 100% - spiega l'ad del portale Stefano Rossini - perché le filiali sono de facto chiuse».

Diverso il discorso per le surroghe: l'interesse degli italiani è rimasto alto a marzo, complice il maggior tempo a disposizione per

cercare di limare qualche spesa. Poi è sceso del 20% ad aprile: «Sono entrate in vigore le moratorie e alcuni hanno preferito sospendere la rata e rimandare la decisione in avanti». Rischia di essere un'occasione persa per molti: cambiare contratto - calcola MutuiOnline.it - permetterebbe alle famiglie risparmi da 200 milioni al mese. Quanto ai costi del denaro per comprar casa, «rimangono a livelli molto interessanti», aggiunge Rossini. Un tasso fisso da 140 mila euro a vent'anni, su un valore dell'immobile da 220 mila euro, si trova in una forchetta tra 0,6 e 0,7 per cento, in linea con inizio anno.

**I GUAI DEL CORPORATE**

Dove si aspetta una brusca inversione di marcia è sul mercato degli edifici da mettere a reddito: alberghi, uffici, commerciale e logi-

stica. Reduce da un 2019 record con oltre 12 miliardi di affari, per Nomisma il real estate corporate potrebbe precipitare sotto la soglia dei 4 miliardi. «Una visione pessimistica - commenta il ceo di Cbre, Alessandro Mazzanti - se non altro perché nel solo primo trimestre abbiamo registrato 1,8 miliardi di investimenti». Molti sono accordi eredità dell'anno dei record, e alcuni segnali di sofferenza sono evidenti. «Su alberghi e centri commerciali le operazioni sono congelate», dice Mazzanti. Troppo forti gli choc arrivati dal blocco del turismo e dello shopping per scommettere ora su queste strutture. «Servirà un allineamento dei prezzi, ma non andremo a un azzeramento dell'interesse». Più resilienti gli uffici, mentre magazzini & Co. vedono spiragli di opportunità: «Il fenomeno e-commerce darà supporto

**-4,2**

**MILANO**

Nel capoluogo lombardo si registra il calo minore dei prezzi delle case

**AIRBNB E AFFITTI A BREVE**

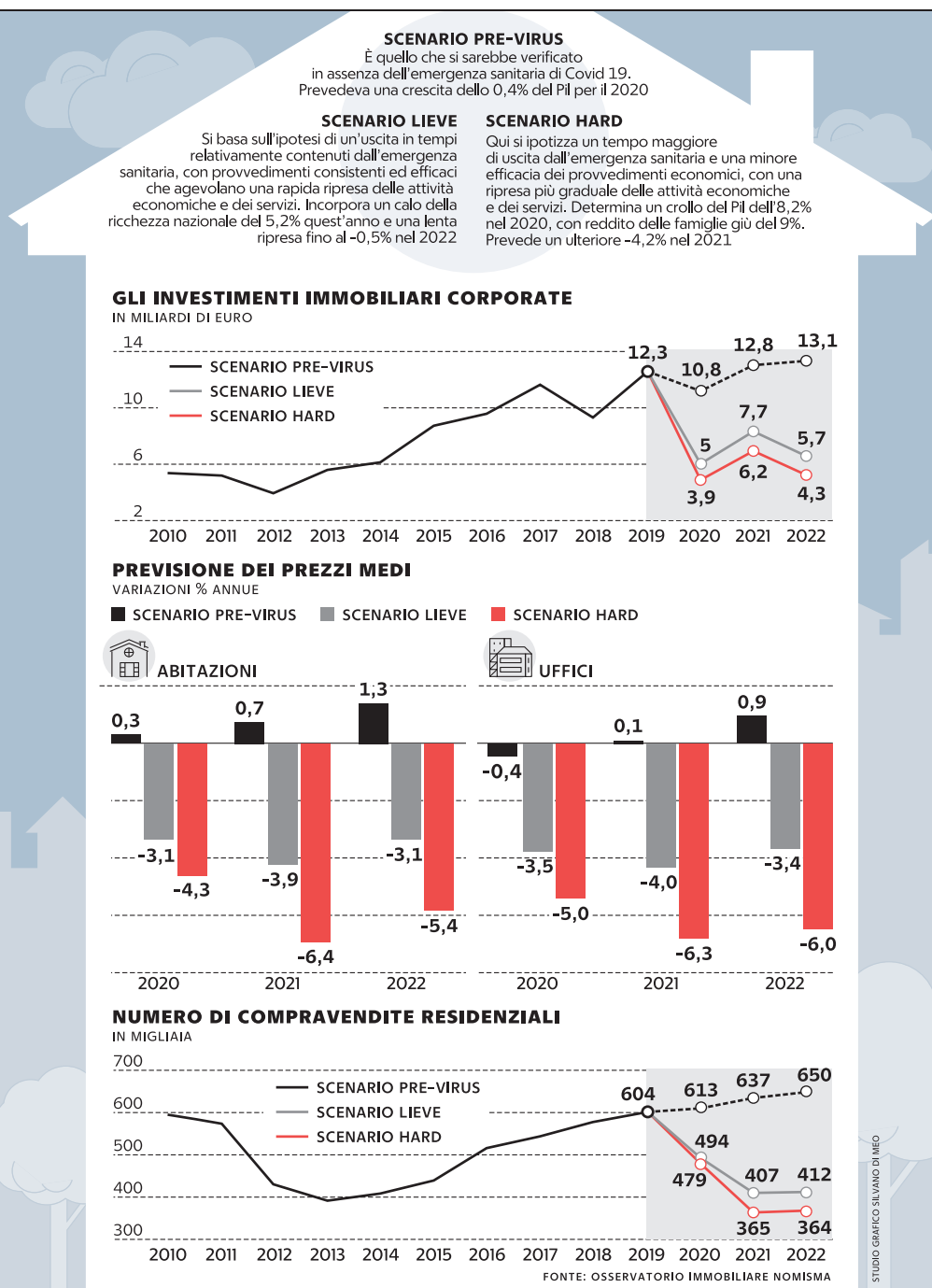
La pandemia ha bloccato anche uno dei motori più potenti della timida ripresa del mattone tricolore: il modello Airbnb degli affitti a breve. «Questo segmento di mercato era in pieno boom, specie nel centro delle grandi città - dice Breglia - In quattro anni le offerte di affitti a breve erano triplicate». Ora il mondo si è capovolto. La piattaforma ha stoppato o quasi gli affitti, le prenotazioni - causa blocco del turismo - sono comunque al contagocce. E gli obblighi di sanificazione rendono incerto il futuro. «Airbnb sopravviverà perché ha spalle larghe e soldi in cassa - dice Giordano - Ma chi pagherà un prezzo importante sono i property manager che avevano preso in gestione o comprato centinaia di appartamenti». Se fino a ieri «la domanda d'investimento per immobili da locazione a breve



I numeri

## L'impatto della pandemia su un mercato in timida ripresa

Le due ipotesi elaborate da Nomisma rispetto allo scenario pre-virus



**-13,7**

**ROMA**  
Tra le grandi città italiane la capitale è quella che avrà il maggior calo dei prezzi

superava l'offerta», concorda Giorgio Tinacci, fondatore dell'istant buyer Casavo, «a breve ne torneranno molti sul mercato». Con le case vuote gli incassi sono a zero, questi operatori hanno spostato l'offerta sull'affitto a medio termine. «Su Immobiliare.it sono arrivate migliaia di offerte d'affitto per sei mesi a prezzi stracciati. Ci sono appartamenti su Piazza Navona con terrazzo a 500 euro al mese», dice Giordano.

**LE CASE POST-COVID**

La pandemia cambierà il nostro modo di scegliere una casa? «La tecnologia entrerà prepotentemente nella ricerca», assicura Tinacci che con Casavo ha lanciato una app per la valutazione in remoto delle abitazioni, appena partito il lockdown. «I virtual tour sono stati adottati in modo massiccio in questi giorni: esiste-

**L'opinione**

“  
Rivoluzione in vista per gli affitti brevi. La crisi del turismo ha riversato sul mercato migliaia di offerte a prezzi stracciati: un appartamento con vista su Piazza Navona a Roma a 500 euro al mese

vano da tempo, hanno accelerato all'improvviso». Le quarantene modificheranno gusti ed esigenze: «Queste settimane passate in casa lasceranno dei segni - dice Dondi - Finirà l'era dell'open space, mentre l'idea di creare spazi di intimità per lavorare resterà a lungo nella domanda». L'idea (copyright Stefano Boeri) di una migrazione dalle città ai piccoli borghi fa pochi proseliti. «L'avevano detto anche dopo le torri Gemelle vaticinando pure la fine dei grattacieli - ricorda Breglia - Invece da allora il 10% della popolazione mondiale si è trasferito in città e in vent'anni si sono

**-80%**  
**MUTUI PRIMA CASA**  
È il calo delle pratiche di finanziamento all'acquisto trattate dalle banche

**-66%**  
**CORPORATE REAL ESTATE**  
Potrebbe essere il calo del mercato a fine 2020 nelle ipotesi più pessimistiche

costruiti più grattacieli dei 100 precedenti». Una cosa, per tutti, è sicura: dopo il lockdown si sogneranno case più grandi, con terrazzi e verde. «Ma poi devi avere i soldi per poterle comprare - ride realista Giordano - Quello che cambierà è che si farà più attenzione a eliminare appartamenti con troppi spazi sprecati come corridoi e anti-bagno». E poi una generazione senza radici come i millennials per la prima volta - sostiene - inizierà a guardare alla casa come possibile investimento: «In Italia il vero bene rifugio non è l'oro ma il mattone», dice Giordano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA