

Nuovi scenari Le imposte sulla casa non dovrebbero spaventare il mercato

# Mattone Compro o aspetto

## I conti in tasca al dilemma

### A Milano segnali di ripresa

Compravendite ancora in rosso, con eccezioni sotto il Duomo  
Prezzi ai minimi da vent'anni. Gli effetti della ripresa dei prestiti

DI GINO PAGLIUCA

**M**eglio approfittare di una congiuntura che vede i valori immobiliari e tassi dei mutui ai minimi e possibilità di scelta ampia come non mai, o aspettare che il mercato diventi ancora più favorevole per chi vuole comprare?

E' la domanda che da qualche anno ormai si pongono gli italiani che hanno l'intenzione (e anche la possibilità) di acquistare casa. Che la maggior parte dei potenziali compratori abbia optato per la seconda soluzione nel 2013 lo ha certificato l'Agenzia delle Entrate, che ha contato lo scorso anno solo 403mila transazioni, con un calo del 9,2% rispetto al 2012. Al consuntivo finale probabilmente manca qualche decina di migliaia di compravendite, slittate da dicembre 2013 al gennaio 2014 per usufruire delle migliori condizioni fiscali entrate in vigore da inizio anno, ma con tutta evidenza anche i rogiti ritardati non basterebbero a colmare la differenza.

#### In controtendenza

L'unico dato significativo in controtendenza evidenziato dalle rilevazioni dell'Agenzia è la buona performance di Milano. Il capoluogo lombardo sia pure con l'handicap di dicembre ha messo a segno un incremento del 9% di transazioni nell'ultimo trimestre 2013 e del 3,4% su base annua. E' evidente che sul mercato me-

neghino c'è la sensazione che i prezzi ormai abbiano toccato il minimo e a farlo pensare sono i numeri: pur con tutte le precauzioni necessarie quando si ragiona su medie statistiche il prezzo medio delle abitazioni rilevato dalla serie storica di Nomisma è stato di 3.196 euro al metro quadrato; nel 1992 era di 2.127 euro, che in termini reali, tenendo quindi conto dell'inflazione del periodo, equivarrebbero a 3.497 euro attuali. C'è stato quindi un balzo all'indietro di oltre 20 anni.

Resta da capire se la ripresa di interesse di Milano sia destinata a rimanere un segnale isolato o se la città anticipa, come dal dopoguerra a oggi è sempre successo, la tendenza di tutto il mercato. La risposta dipende da come evolveranno tre fattori critici: le richieste dei venditori, la legislazione fiscale e la disponibilità delle banche a concedere credito.

#### Attesa

Il mercato residenziale da alcuni anni è in deflazione: non manca l'interesse potenziale per l'acquisto anche da parte di chi potrebbe permetterselo, almeno que-

sto dicono tutti i sondaggi d'opinione effettuati in materia, ma chi può comprare aspetta perché pensa che pagherà meno in futuro e così i prezzi scendono. Di fronte a prezzi più abbordabili e comunque negoziabili l'interesse ad avviare le trattative po-

trebbe crescere. Sottolinea Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa: «Chi vuol comprare è informato, sa che c'è molta offerta sul mercato e che questo consente di poter scegliere con tranquillità e di spuntare dei prezzi validi. Ma chi vende, in parte, ha ormai capito che la disponibilità di spesa media si è contratta e che per realizzare occorre ribassare i prezzi, se non vuole lasciare a lungo sul mercato l'immobile oppure ripiega sull'affitto, sempre meno remunerativo».

#### Tasi & Imu

Un'altra ragione che, contrariamente alle apparenze, legittima un moderato ottimismo è che le tasse faranno meno paura. Dal punto di vista psicologico l'imposta sulla prima casa ha sicuramente un forte impatto e anzi «la crisi del mercato - sottolinea Paolo Righi, presidente della Federazione di agenti immobiliari Fiaip - è stata acuita da un clima di sfiducia generalizzato alimentato dall'incertezza dell'imposizione fiscale. A metà dello scorso anno c'è stata una fase di ripresa delle vendite quando è stata abolita l'Imu; l'arrivo delle

nuove imposte in autunno lo ha stoppato e la possibilità di elevare ulteriormente al Tasi è un pessimo segnale». Ma se si guarda ai numeri con realismo si verifica che sull'abitazione principale la Tasi anche se imposta al massimo di legge, salvo casi particolari di valori catastali particolarmente penalizzanti, non costituisce un prelievo superiore all'1,5 per mille sul valore reale dell'immobile. Tralasciando il dibattito se sia giusto o meno far pagare una patrimoniale (inutile usare giri di parole, di questo si tratta)

sulla prima casa va comunque ricordato che se i soldi non si impiegano per comprare l'abitazione ma si investono in strumenti finanziari sono tassati di più perché pagano comunque una patrimoniale, sotto forma di imposta di bollo, del 2 per mille all'anno.

#### Nuovi mutui

Infine il vero punto di svolta per il mercato potrebbe essere il ritorno dell'erogazione dei mutui; se l'efficacia della parte piano casa annunciato nei giorni scorsi dal governo riguardante la concessione di finanziamenti agevolati garantiti dalla Cassa depositi e prestiti è tutta da verificare alla prova dei fatti resta il fatto che gli spread stanno scendendo e le banche hanno ripreso a farsi concorrenza, con il ritorno a campagne pubblicitarie che non si vedevano da almeno tre anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# 3,4%

L'incremento su base annua delle compravendite a Milano

## Perché conviene comprar casa...

### Il mercato oggi

I prezzi sono scesi e hanno poco margine di ulteriore ribasso soprattutto nelle grandi città; se si ha in mente una soluzione abitativa specifica non è detto che aspettare possa significare spendere meno



### Il mercato in prospettiva

L'acquisto della casa in cui abitare non è un investimento finanziario in senso stretto ma è comunque una forma di risparmio forzoso; milioni di famiglie, al di là della performance teorica del loro acquisto, oggi possono mantenere i figli e a volte i nipoti perché non hanno un affitto da pagare

### I mutui

Le banche stanno allentando la stretta creditizia; lo segnalano almeno due fatti

- 1) le operazioni promozionali sugli spread
- 2) l'aumento della quota finanziata; inoltre i tassi variabili sono ai minimi e stando alle quotazioni dei futures sull'Euribor ci resteranno almeno tre anni

## ...e perché conviene aspettare ancora

### Il mercato oggi

L'offerta di case a disposizione di chi non le abita è destinata a crescere perché il carico fiscale sta diventando insostenibile; la scelta nei prossimi anni potrebbe essere più ampia e più a buon mercato



### Il mercato in prospettiva

Che il mattone si rivaluti sempre più dell'inflazione nel lungo periodo è un luogo comune smentito dai fatti, oggi le case in media costano meno che nel 1992 in valuta reale

### I mutui

È vero che i mutui, soprattutto a tasso variabile, sono a livello minimo ed è anche vero che probabilmente per un paio di anni la situazione non cambierà; ma un finanziamento, salvo casi molto minoritari sul mercato, dura almeno 20 anni, si rischia di fare un salto nel vuoto e di ritrovarsi da pagare sull'indicizzato rate molto più elevate di quelle attuali

## Concorrenza

### Allo sportello tornano le promozioni E si punta alle soluzioni su misura

**G**li spread più bassi sul mercato dei mutui oggi sono offerti da Credem, che ha in promozione un tasso formato da Euribor 3 mesi + 2,1% e da Unicredit, che propone per la sua linea Valore Italia rate calcolate sul Euribor 3 mesi + 2,25%.

La riduzione degli spread non è l'unica arma promozionale cui ricorrono i due istituti. La banca emiliana infatti propone a chi sceglie entro il prossimo 30 aprile il mutuo «Creacasa arreda» un omaggio consistente in un buono spesa da 500 euro da Ikea.

Unicredit invece ha lanciato il

sistema di consulenza personalizzato «Mutuo tuo», uno strumento che utilizza le informazioni sul nucleo familiare, l'attività lavorativa e le disponibilità patrimoniali. E che è in grado di fornire una stima accurata delle spese e dei consumi del cliente sulla base di informazioni da lui fornite o di darne una valuta-

zione ricorrendo a dati statistici. Al termine del processo il sistema indica al potenziale mutuatario il prodotto che meglio risponde alle sue esigenze, indicando quali moduli di «Valore Italia» (ad esempio assicurazioni, possibilità di switch tra fisso e variabile, cap, flessibilità nella durata) sia consigliabile aggiungere al prodotto base.



L'analisi Il centro ha tenuto meglio delle periferie. In un panorama di diffusa contrazione spicca in controtendenza via Monteverde Vecchio a Roma

## Casa Ecco dove il mercato ha tenuto meglio

Da Nord a Sud, i prezzi degli immobili, secondo i dati di Nomisma, Fiaip, Tecnocasa e Agenzia delle Entrate

DI GINO PAGLIUCA

**S**ul fatto che nel 2013 i prezzi delle case abbiano continuato la discesa concordano tutte le fonti; non c'è però uniformità di vedute sull'entità della caduta: si va dal -5 per cento segnalato da Nomisma per le grandi città al -9 per cento cumulato tra primo e secondo semestre indicato da Tecnocasa, per giungere al -12 per cento riportato dall'ultimo Osservatorio Fiaip.

### La voce del Fisco

Su valori più ridotti si pongono i dati ufficiali, quelli dell'Agenzia delle Entrate che, partendo dai prezzi indicati sui rogiti, segnalano per Milano una riduzione su base annua dei prezzi dell'1,6 per cento e per Roma del 4,1 per cento. Torino è a -7,2 per cento e Genova a -7,7 per cento.

I valori dell'Agenzia riflettono i prezzi dichiarati sugli atti di vendita e le variazioni quindi in teoria dovrebbero essere quelle più attendibili. Nella realtà il confronto viene fatto su dati reali, ma su basi non esattamente comparabili; negli ultimi anni la crisi ha maggiormente colpito la fascia di mercato di minor valore ed è aumentato il peso degli immobili di prezzo medio alto. Questo fa sì che le variazioni al ribasso risultino con tutta probabilità sottostimate, o, se si preferisce, che i prezzi medi risultino sovrastimati.

Le quotazioni dell'Agenzia vanno comunque guardate con attenzione, perché

sono destinate a diventare la base per la riforma dei valori catastali. E non è più raro, come una volta, il caso di stime medie dell'Omi (l'Osservatorio del mercato aggiornato ogni sei mesi) superiori ai valori reali. Quando la riforma del Catasto, cui il Parlamento ha dato il via libera nelle scorse settimane, diventerà realtà, potrebbero esserci problemi seri per i contribuenti. Perché la riforma operativa diventi operativa servono, però, almeno tre anni.

### Valutazioni

La discordanza tra le cifre che abbiamo indicato dimostra una volta di più che l'andamento del mercato immobiliare non è misurabile con precisione, come si può fare per gli strumenti finanziari. Nonostante questo abbiamo provato a vedere nell'arco di un quinquennio quanto la crisi abbia pesato sui valori immobiliari nelle otto maggiori città del Paese basandoci sui dati di Nomisma dei valori degli appartamenti usati ma abitabili (vedi grafico sotto).

Per Milano e Roma abbiamo effettuato un surplus di indagine con il confronto tra i prezzi rilevati da Tecnocasa nei quartieri a fine 2008 e a fine 2013 e abbiamo calcolato le variazioni sui valori degli appartamenti medi solo sulle aree esattamente comparabili.

Dalle tabelle che pubblichiamo in questa pagina (qui sotto) si segnala che, secondo i dati di Nomisma,

le perdite maggiori si sono registrate nelle periferie, con valori superiori al 20 per cento a Bologna Firenze e Torino. Milano ha fatto segnare -18,6 per cento e Roma -13 per cento.

Nelle due città la caduta di valore nelle zone di pregio è però stata minore, limitandosi a un meno 11,9 per cento nel capoluogo lombardo e a meno 8,9 per cento (il risultato in assoluto migliore del confronto) nella Capitale.

Nella lettura dei dati che abbiamo ricavato dai borsini di Tecnocasa va invece precisato che abbiamo dovuto escludere alcune aree di pregio come la maggior parte del Centro storico o l'area della ex Fiera a Milano o le zone più esclusive di Roma, perché non era possibile un confronto temporale su aree perfettamente sovrapponibili. Si tratta di zone in cui c'è stata una diminuzione dei prezzi, ma di entità minore rispetto alla media.

### Milano e Roma

A Milano risulta in positivo solo una strada sulla quarantina confrontate, via Montenero, con un aumento dei prezzi del 6 per cento. Per il resto vi sono ben 12 aree con perdite superiori al 20 per cento. La palma della performance peggiore va a via Padova, e questa è una costante di qualsiasi studio condotto sul mercato milanese negli ultimi anni anche se il risultato è in parte inspiegabile se si considera che si tratta di una zona meglio servita di altre aree della

città in cui il disagio sociale e i problemi dell'integrazione sono altrettanto forti se non maggiori.

Nella Capitale in almeno venti zone si sono registrate cadute di prezzo superiori al 20 per cento, ma ce ne sono anche sette che registrano aumenti, fino al +11,6 per cento di Monteverde Vecchio. E, se in linea di massima le zone residenziali della buona borghesia hanno registrato un andamento nettamente migliore di quelle periferiche, non mancano le sorprese: tra le migliori performance, con +11,1 per cento c'è quella registrata da Torre Maura, periferia Est, tra le peggiori, -23,1 per cento, quella del quartiere Prati Mazzini.

Infine una notazione: i due confronti sono effettuati su abitazioni usate perché rappresentano la grande maggioranza del mercato. Il costo del nuovo è sceso per forza di cose di meno: la struttura di prezzi delle case in costruzione è molto rigida e i margini di sconto sono molto limitati.

Se far scendere del 10 per cento in trattativa il prezzo di una casa usata è oggi la regola (anzi, se ci si limita a questo il venditore può dirsi fortunato), nel listino di un costruttore uno sconto del 10 per cento è un'enormità. L'immobilità del prezzo però oggi è un limite molto pesante per le imprese edili, come dimostra la difficoltà crescente di vendere nei cantieri degli hinterland cittadini, offerti a prezzi che il mercato non recepisce più.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Le periferie dei capoluoghi hanno sofferto perdite a due cifre**

**I prezzi a Roma sono scesi del 4% e oltre il 7% a Genova e Torino**

# Mutui giù, lo spread rivede quota 200 punti

I prestiti variabili oggi costano il 2,5%, quelli fissi possono scendere anche sotto il 5 per cento

**S**ta accelerando, per fortuna, la discesa degli spread sui mutui: nel giro di un anno si è passati dal 3,5% che a inizio 2013 ero lo standard a offerte poco sopra il 2%. Livello comunque lontano rispetto ai minimi di qualche anno fa.

I finanziamenti immobiliari appaiono oggi un business appetibile per le banche e, paradossalmente, ad averle convinte a tornare su un mercato visibilmente snobbato negli ultimi due-tre anni è l'andamento delle sofferenze; i crediti avviati all'inesigibilità crescono al ritmo di cinque miliardi al mese, ma il tasso di default dei mutui alla famiglia è attorno al 3%, un valore sosteni-

bile dal sistema e migliore di quello dei finanziamenti non ipotecari alle famiglie e in generale dei prestiti alle imprese.

Le manovre sullo spread stanno facendo scendere soprattutto i tassi variabili: dal panel di banche presenti nell'offerta del broker web mutuonline.it si ricava che i migliori tassi fissi si pongono a 20 anni al 4,75% e quelli medi al 5,4%; negli indicizza-

ti si arriva poco sopra il 2,5% dell'offerta più conveniente e al 3% della media.

Rimane molto elevato il gap tra fissi e variabili, circa 240 punti, che in termini di rata mensile per un mutuo da 100mila euro significano 127 euro di differenza. Quelli

che dividono i 555 necessari per il variabile rispetto ai 682 del fisso.

Ci sono altri dati che lasciano lo spazio a un ragionevole ottimismo sul ritorno delle erogazioni: innanzitutto la ripresa della domanda, in crescita ininterrotta dall'estate scorsa. E' vero che una richiesta di mutuo non si trasforma automaticamente nella sua concessione, ma nella maggior parte dei casi il cliente che avvia un'istruttoria lo fa perché ha già ottenuto un benessere di massima.

Nel 2013 comunque le banche hanno già un po' allentato la stretta: hanno erogato 2 miliardi in meno rispetto al 2012 ma bisogna considerare che il fatturato del mercato è sceso in proporzione maggiore. Sono risultate acquistate con finanziamento il

37,6% delle abitazioni, con un incremento di 0,6 punti sul 2012 (prima della crisi la quota sfiorava però il 50%). Il tasso medio richiesto per la prima rata è sceso di 30 centesimi, tutti attribuibili al calo degli spread. La quota di copertura dei mutui rimane bassa, come dimostra anche un sondaggio sugli agenti immobiliari effettuato da Fiaip: solo nel 31% dei casi l'immobile viene pagato per più del 50% con il finanziamento.

Sul mercato si attendono gli effetti del piano casa con il lancio dei mutui garantiti dalla Cassa depositi e prestiti per tipologie familiari e reddituali che non hanno accesso alle erogazioni, come lavoratori atipici, genitori separati con figli, famiglie mono-reddito. Gli stanziamenti andranno preferibilmente all'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica. C'è però un limite la cui incidenza si potrà valutare solo con il tempo: alle banche rimane una completa discrezionalità nell'assegnazione dei mutui. Se non ritengono il potenziale debitore in linea con i loro criteri di scoring non hanno alcun obbligo di erogare il finanziamento.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I migliori tassi

I mutui più convenienti a confronto con le condizioni medie su mutuonline.it. Finanziamenti per 100 mila euro

Fisso	Banca più conveniente	Tasso	Rate mensile	Tasso medio	Rate mensile
15 anni	Webank	4,84%	782,48 €	<b>5,30%</b>	806,51 €
20 anni	Webank	4,75%	646,22 €	<b>5,40%</b>	811,79 €
30 anni	Webank	5,06%	540,49 €	<b>5,45%</b>	564,66 €
Variabile	Banca più conveniente	Tasso	Rate mensile	Tasso medio	Rate mensile
15 anni	Unicredit	2,56%	669,62 €	<b>3,0%</b>	690,58 €
20 anni	Unicredit	2,56%	532,83 €	<b>3,0%</b>	554,60 €
30 anni	Unicredit	2,56%	398,25 €	<b>3,0%</b>	421,60 €

Fonte: elaborazione CorriereEconomia su dati mutuonline.it

RP

## Le risorse adoperate per acquistare un'abitazione

