

Allargarsi costa 417 euro al mese

La spesa media per finanziare con un mutuo a 20 anni il passaggio da 70 metri quadri a 100 di livello signorile

di **Gino Pagliuca**

La casa come l'avevano prima del Covid non va bene a oltre la metà degli italiani. Lo dice uno studio di Gabetti che approfondisce cosa intendono fare i nostri connazionali con la loro abitazione quando l'emergenza sanitaria sarà alle spalle.

Nel 26% dei casi si pensa di cercare una casa più grande; quasi uguale, al 24%, la quota di chi invece pensa di distribuire meglio gli spazi di cui già dispone. Migliorare il proprio status abitativo oggi è possibile in



Gruppo Sarpi

Emanuele Barbera, presidente: «A Milano c'è richiesta da parte dei manager stranieri»

molti casi senza neppure aver bisogno di intaccare i propri risparmi, perché entro limiti ragionevoli il cambio della casa è finanziabile per intero con il mutuo.

Abbiamo provato a vedere quanto servirebbe per sostituire un'abitazione usata di 70 metri in un'area semicentrale con finiture di medio livello con una di 100 metri e di livello signorile nelle principali città finanziandosi con un mutuo fisso a 20 anni.

In media la permuta si può effettuare con un esborso mensile di 417 euro; si va dai 272 euro al mese di Genova ai 661 di Milano, dove bisognerebbe finanziare 141 mila euro di differenza.

Capitale e dintorni

Nella Capitale servirebbe un mutuo da 122 mila euro e una rata da 572. Il mercato della casa negli ultimi mesi ha dato segnali imprevedibili; non solo le compravendite hanno inaspettatamente tenuto ma lo hanno fatto anche i prezzi, con un apparente paradosso: Milano è la

città dove i valori sono andati meglio che altrove e anche quella dove si è registrato il maggior calo percentuale di vendite.

In realtà non manca certo la richiesta di case nel capoluogo lombardo, è che si fanno fatica a vendere immobili con un rapporto qualità prezzo non soddisfacente.

Dice Roberto Nardacci, socio fondatore di o2 immobiliare, società

specializzata in immobili di pregio a Milano e Roma: «Il cambiamento più evidente degli ultimi mesi è che ci si sta concentrando di più sulla casa in cui si vive; chi ha buone disponibilità finanziarie non punta più ad avere più case ma ad averne una sola ma che soddisfi le sue esigenze, questo significa che si cercano abitazioni dove sia più agevole far convivere vita familiare e lavoro e che dove possibile abbiano spazi aperti, come balconi e terrazzi».

A Milano sono merce rara e il nuovo che ha queste caratteristiche non ha difficoltà a trovare acquirenti. «Negli ultimi mesi le compravendite — riprende — hanno sì rallentato più che altrove ma questo è successo perché si partiva da numeri molto più alti. In parte c'è la difficoltà a trovare immobili che soddisfanno le nuove esigenze, ma sono mancati anche in parte gli investitori che prima puntavano sugli *short rent* e la domanda di stranieri, che nelle aree di pregio delle città rappresentano una quota non trascurabile del mercato».

Stranieri che sarebbero tornati però a manifestare interesse, come spiega Emanuele Barbera, presidente del Gruppo Sarpi. «C'è richiesta da parte di manager stranieri che ormai valutano Milano non solo una città importante per il business ma un centro in cui vivere per l'alta qualità della vita che può offrire. Il mercato non è solo fatto da persone facoltose e negli ultimi mesi si sono evidenziati almeno due fenomeni interessanti: i prezzi troppo alti degli immobili usati in periferia stanno portando a una maggiore ri-

chiesta per le case dell'hinterland, in centri che, ben serviti dal trasporto pubblico e con la fibra, permettono di lavorare sia in città sia da casa. Il secondo, indizio anche di difficoltà economica delle famiglie, è l'aumento delle transazioni riguardanti la cessione di nuda proprietà».

Le previsioni

Nel suo ultimo osservatorio del mercato Nomisma ha aggiornato le previsioni per il triennio.

Per quanto riguarda le transazioni, per quest'anno l'istituto bolognese prevede un aumento del 5%, arrivando così a 586 mila compravendite. Nel 2023 si riuscirà a superare

O2 Immobiliare

Roberto Nardacci, socio fondatore della società che tratta case di pregio



quota 600 mila. Per quanto riguarda i prezzi, la media delle grandi città dovrebbe segnare un calo dell'1,1% quest'anno, seguito dalla stabilità nel 2022 e da +0,8% nel 2023.

Milano dovrebbe registrare +0,5% quest'anno, seguito da +1,6 e +2,3%. Andrà peggio Roma, con -2,4% e poi -1,1% e -0,1%. Sono previsioni che però partono da alcuni presupposti.

Il primo è quello di una situazione sanitaria sotto controllo se non proprio del tutto risolta grazie alla campagna vaccinale; la seconda è che la fine del blocco dei licenziamenti e delle erogazioni straordinarie di cassa integrazione avvengano in maniera graduale, la terza, forse la più decisiva, è che le banche continuino in una politica attenta ma tutto sommato accomodante nella concessione dei mutui e del credito alle imprese.

Si tratta comunque di previsioni che poggiano sulla considerazione che rispetto a quanto accaduto nel-

le due crisi precedenti, quella internazionale del 2008 e quella tutta italiana del 2011, la crisi attuale non coinvolge tutti i settori economici (la manifattura ha contenuto le perdite, il farmaceutico, l'alimentare e l'on line hanno aumentato i fatturati). E nemmeno tutte le famiglie: molte non solo non hanno subito perdite ma, costrette a risparmi forzosi, hanno aumentato le loro disponibilità. Parte delle liquidità accumulate potrebbe riversarsi sul mattone.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La fotografia

Che cosa programmano gli italiani dopo la crisi del Covid-19

Acquisto di una casa più grande, con una stanza studio	26%
Modifiche interne all'abitazione (arredamento, wifi...)	24%
Trasferimento nel comune di origine (Centro e Sud Italia)	21%
Nessun cambiamento	10%
Trasferimento in altro comune (stessa regione o limitrofe)	8,5%
Acquisto di una seconda casa	3%
Affitto di una nuova abitazione	3%
Trasferimento nell'hinterland metropolitano	3%
Trasferimento in un altro quartiere	1%
Trasferimento nella seconda casa	0,5%

Fonti: Gabetti; elaborazione su dati Nomisma e mutui Online.it



Quanto costa migliorare lo status abitativo Ipotesi: casa attuale di 70 metri quadri in zona semicentrale, trasferimento in abitazione di 100 metri quadri nella stessa area, ma in una casa con finiture migliori. Differenza finanziata con un mutuo fisso a 20 anni

	Bari	Bologna	Firenze	Genova	Milano	Napoli	Palermo	Roma	Torino	Venezia	MEDIA
Prezzo casa 70 metr mq	96.000	130.000	157.000	80.000	190.000	101.000	75.000	161.000	99.000	186.000	127.000
Prezzo casa 100 metri mq	164.000	211.000	253.000	138.000	331.000	181.000	123.000	283.000	166.000	310.000	216.000
Differenza da finanziare	68.000	81.000	96.000	58.000	141.000	80.000	48.000	122.000	67.000	124.000	89.000
Rata mensile mutuo (euro)	319	380	450	272	661	375	225	572	314	581	417

Pparra

