



IL SOLE 24 ORE PLUS

Data: 24.12.2022 Pag.: 1,4,5
Size: 2485 cm2 AVE: € 554155.00
Tiratura:
Diffusione:
Lettori:



Investire nel mattone

DOVE COMPRARE CASA

I rendimenti offerti dall'acquisto di una casa per investimento nelle principali città e località turistiche italiane, tra rivalutazione dell'immobile, entrate dei canoni, uscite per spese e pagamento degli interessi sul mutuo

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario. Non riproducibile



Casa. Tra inflazione e tassi il mercato scricchiola, non cede

Le compravendite resistono ma sarà nel 2023 che si verificherà l'impatto dei tassi di interesse su mutui e scelte di acquisto

Prezzi e domanda continuano a mostrare un carattere di resistenza

Paola Dezza

I rialzi dei tassi di interesse scelti dalla Bce come strategia per arginare l'inflazione galoppante, vicina al 12% a fine novembre (anno su anno) hanno provocato una lieve brina sul mattone, non una gelata, evitando eventuali fughe degli appassionati del settore. A contrastare i pesanti impatti del rincaro del costo del denaro, che diventa un peso in più per chi deve accendere un mutuo per arrivare all'acquisto di una abitazione, è tra l'altro la liquidità presente nel sistema pronta per essere messa a frutto e creare rendimento.

Gli esperti, non tutti però, evidenziano dunque una tenuta del settore residenziale. «Chiuderemo l'anno con un calo modesto delle compravendite a livello nazionale rispetto al 2021, ma in alcune città il settore ha messo a segno performance migliori delle attese come a Milano e Roma», dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari.

Abbiamo quindi davanti un mercato resistente con una domanda molto forte. A tranquillizzare il mercato, secondo Breglia, è anche il fatto che questo governo non abbia finora aumentato e non dovrebbe aumentare le tasse sulla casa, il vero timore di chi punta all'acquisto. «La nostra visione da leggermente negativa sta virando pertanto verso un sentiment stazionario», conclude Breglia. La liquidità in giro sostiene anche la domanda per investimen-

to, dato che il saldo sui conti correnti degli italiani sfiora i 1.500 miliardi di euro, che in parte potrebbero puntare sull'immobiliare. Manca però l'offerta adeguata: da 200mila si è passati a 50mila case nuove in costruzione ogni anno, di cui il 10% concentrato nella sola Milano.

Altri esperti sono meno positivi e vedono nella lentezza del mercato del mattone, che recepisce i cambiamenti in mesi, la attuale stabilità. Le rate del mutuo oggi sono ben più pesanti mensilmente rispetto a un anno fa, un tema che non si può non considerare quando si fa la scelta di acquisto. Lo aveva anticipato Nomisma un mese fa: «La sfida ora è contenere l'arretramento nella fase avversa del ciclo economico, per poi riprendere il cammino interrotto della crescita non appena il quadro si sarà fatto meno fosco».

Sul piano delle compravendite di abitazioni, nel primo semestre 2022 in Italia si è registrato un aumento tendenziale del 10,1%. Nei tre mesi che vanno da giugno a settembre l'aumento delle transazioni si è fermato all'1,7% secondo l'agenzia delle Entrate. Una presa di coscienza della situazione controversa? «Il mercato delle compra-

**SECONDO LA VISIONE
DI SCENARI IMMOBILIARI
LA PAURA DEGLI ITALIANI
SONO NUOVE TASSE,
ORA NON ALL'ORIZZONTE**

vendite residenziali - fanno sapere da Nomisma - vede protagoniste le persone fisiche, con un peso del 96% sul totale degli acquisti, di cui il 50-60% risulta sostenuto dal ricorso al mutuo, per importi che si aggirano in media tra i 130-140mila euro». Per Nomisma la domanda abitativa risulta ancora sostenuta, ancorché in tendenziale calo.

Sul fronte dei prezzi, nella media dei 13 maggiori mercati analizzati da Nomisma nel secondo semestre del 2022 si è registrato un aumento dello 0,5% per le abitazioni, a fronte di una flessione dello 0,6% per gli uffici e di una invarianza per i negozi (-0,1%). È così che 70 metri quadrati a Milano costano circa 350mila euro in media e a Roma 380mila euro, ma si scende a 240mila a Bologna, per la stessa tipologia di appartamento e 210mila euro a Brescia.

Positive le previsioni di Immobiliare.it, che ha analizzato le 12 principali città della penisola. Le attese sono di un mercato dalle performance positive, con i prezzi stabili o in rialzo: su tutte spicca il +4,5% previsto per Genova, ma anche a Bologna e Verona si attendono rialzi significativi (+3,9% e +3,2% rispettivamente). Milano continuerà la sua corsa (+2,9%) mentre Torino manterrà il trend positivo, crescendo dell'1,5%. Segno meno invece al Sud con Napoli e Palermo che perderanno, rispettivamente, l'1,5% e l'1%.

IL SOLE 24 ORE PLUS

Data: 24.12.2022 Pag.: 1,4,5
Size: 2485 cm2 AVE: € 554155.00
Tiratura:
Diffusione:
Lettori:



REAL ESTATE I prezzi al metro quadro

La forchetta dei prezzi elaborata da Scenari Immobiliari è ovviamente molto ampia: per Roma oscilla da 3750 a 8150 euro al metro quadrato, per Milano dai 3300 ai 6750 euro, per Bologna dai 2400 ai 4550 euro, per

Napoli da 1950 a 4600; infine per Genova da 2150 a 5850 euro e per Palermo da 1450 a 3mila euro. Queste differenze così vistose sono dovute al fatto che il prezzo degli immobili può differire sia per l'ubicazione (zona centro semicentro e periferia) sia per la qualità dell'abitazione. Non ultimo se si tratta di immo-

bili usati, parzialmente ristrutturati oppure di nuova costruzione. Il valore finale di un immobile dipende da molti fattori e da molti elementi. In uno stesso quartiere una via può fare la differenza come in uno stesso stabile il valore cambia per le abitazioni ai piani alti e per quelle che dispongono di balconi e terrazzi.

GLI ITALIANI E IL MATTONE

Principali giudizi degli italiani sull'investimento immobiliare. Rilevazione condotta su un campione di oltre 1.000 interviste, dal 21-3 al 14-4-2022. Risposte multiple



Fonte: Indagine sul Risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani 2022 di Intesa Sanpaolo e [Centro Einaudi](#)



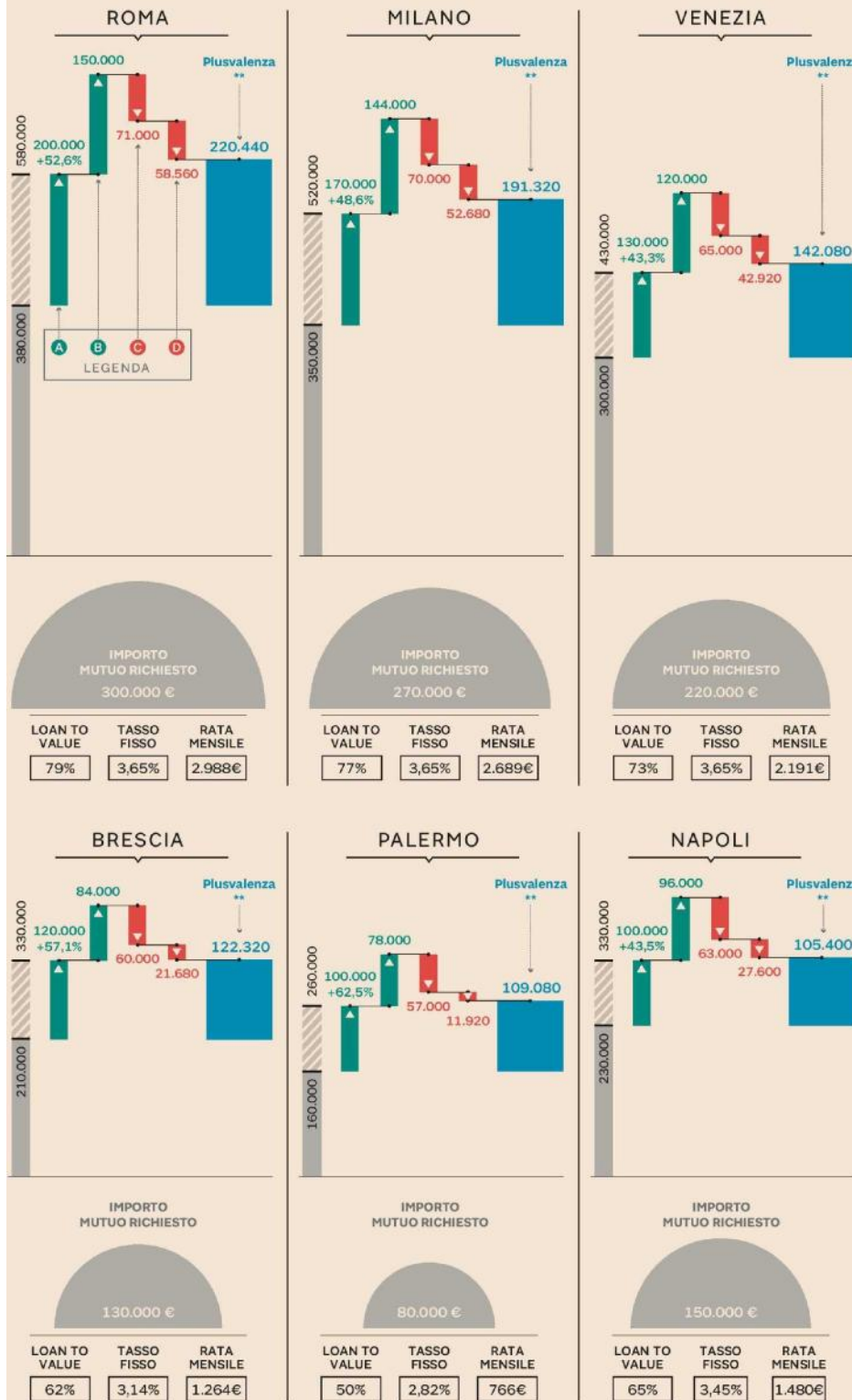
IL SOLE 24 ORE PLUS

Data: 24.12.2022 Pag.: 1,4,5
 Size: 2485 cm2 AVE: € 554155.00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:

LE PREVISIONI. Rendimenti calcolati sulla base delle stime di Scenari Immobiliari

INVESTIMENTO IN ABITAZIONI NEI PRINCIPALI CAPOLUOGHI ITALIANI

Ipotesi di acquisto di una seconda casa di 70 mq per un investimento a 10 anni nei diversi capoluoghi italiani, da parte di un soggetto che ha 80mila euro di liquidità a disposizione. Cifre espresse in euro



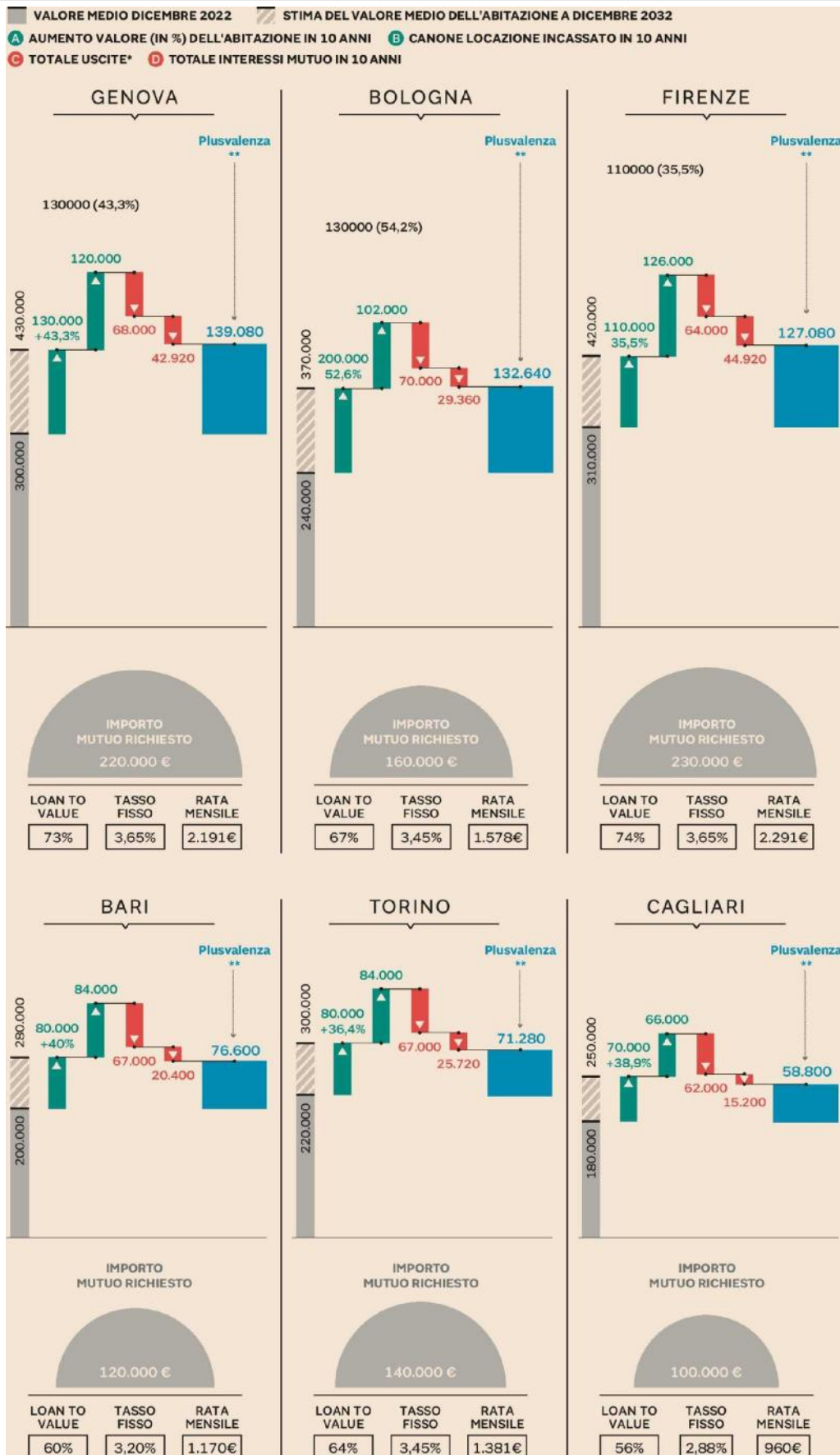
* Spese manutenzione straordinaria e tasse, imposte legate alla proprietà e imposte di acquisto (al 2032);
 ** immobile rivalutato più affitti, meno spese totali comprese interessi per mutuo
 Fonte: Scenari immobiliari

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario. Non riproducibile



IL SOLE 24 ORE PLUS

Data: 24.12.2022 Pag.: 1,4,5
 Size: 2485 cm2 AVE: € 554155.00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:



Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario. Non riproducibile

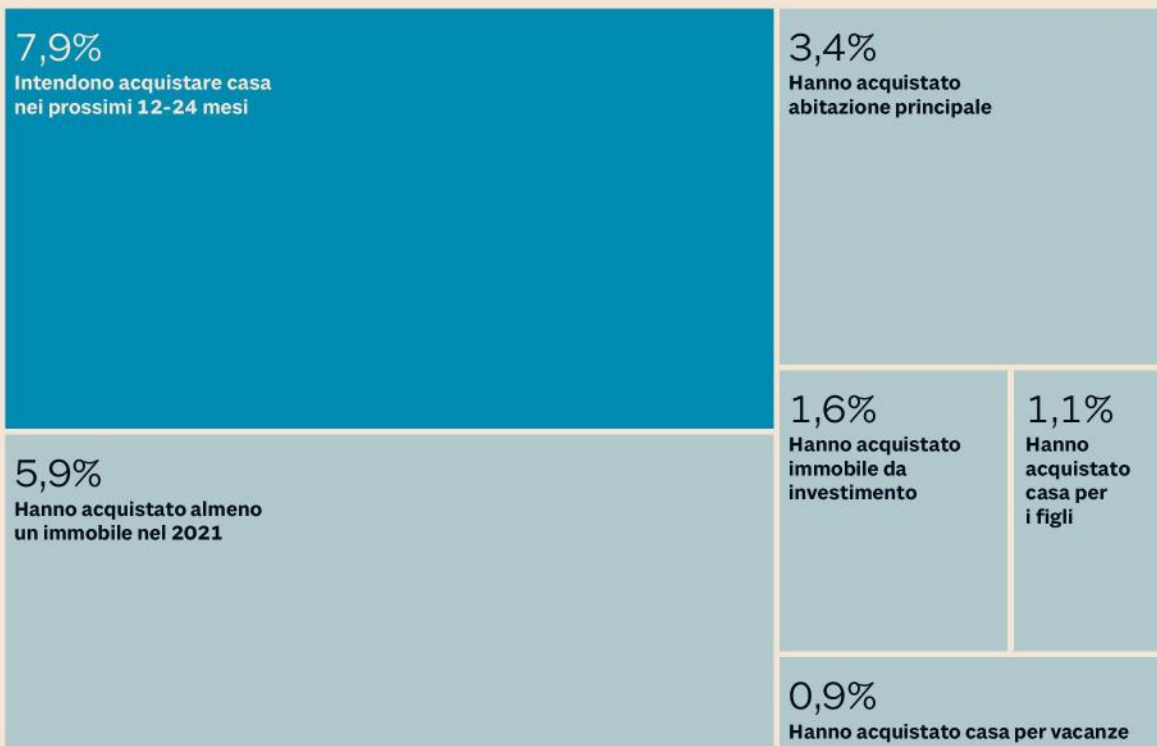


IL SOLE 24 ORE PLUS

Data: 24.12.2022 Pag.: 1,4,5
Size: 2485 cm2 AVE: € 554155.00
Tiratura:
Diffusione:
Lettori:

LE ELEVATE TRANSAZIONI POTENZIALI

Acquisti da gennaio 2021 e intenzioni nei prossimi 12-24 dalla risposta al questionario tra marzo-aprile 2022



Questionario generale, somministrato tra marzo e aprile 2022 su un campione di oltre 1.000 interviste

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario. Non riproducibile