

# Che casa comprare da Milano a Roma, —con mutui più cari e prezzi in rialzo: le previsioni per il 2023—

La congiuntura

**C**omprare casa nel 2023? Ecco come sarà il mercato immobiliare. Meno transazioni perché si ridurrà la platea di chi potrà comprare; prezzi fermi; domanda di locazione in aumento a fronte di una minore offerta.

Si potrebbero sintetizzare così le previsioni degli esperti che L'Economia ha consultato per il tradizionale appuntamento con l'oroscopo del mattone di inizio anno.

Il panel di «astrologi» interpellati comprende anche questa volta i due maggiori istituti di ricerca indipendenti sul real estate, Nomisma e Scenari immobiliari, le due maggiori associazioni di mediatori, Fiaip e Fimaa e i due maggiori network di agenzie, Gabetti e Tecnocasa. Cominciamo dalle transazioni.

Il 2022, anche se manca ancora la conferma ufficiale da parte dell'Agenzia delle Entrate, si è chiuso con un lieve incremento rispetto ai numeri record del 2021: infatti anche se il quarto trimestre dell'anno avesse registrato, come pare dalle anticipazioni, un sensibile calo di vendite rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, il vantaggio accumulato nei primi nove mesi dell'anno (oltre il 10%) è pressoché incolmabile.

Secondo le stime di Nomisma il 2022 si sarebbe archiviato con 767 mila compravendite, con un incremento del 2,4% sul 2021, mentre il 2023 vedrà una diminuzione dei rogiti di oltre il 13%, dovuto, secondo l'ad Luca Dondi, «al restringimento della possibilità di ottenere il credito a fronte di quotazioni che dopo lo stop pandemico sono cresciute». L'istituto bolognese prevede un lieve incremento dei prezzi che si

## Le previsioni per il 2023...

Italia	Fiaip	Fimaa	Gabetti	Nomisma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
<b>Transazioni</b>	==	= ↑	==	-13,3%	==	Da -10% a -8%
<b>Prezzi</b>	==	==	==	-0,2%	↑	Da +1% a +3%

Milano						
<b>Transazioni</b>	↑	↓	= ↑	-9,6%	==	Da -4% a -6%
<b>Prezzi</b>	↑	= ↓	==	+2,6%	↑ ↑	Da +3% a +5%

Roma						
<b>Transazioni</b>	↑	==	= ↑	-9,4%	↑	Da -4% a -6%
<b>Prezzi</b>	==	==	↑	+0,6%	↑ ↑	Da +1% a +3%

Grandi Città						
<b>Transazioni</b>	↑	= ↑	= ↑	-12,3%	↑	Da -8% a -6%
<b>Prezzi</b>	==	==	==	+0,7%	↑	Da +1% a +3%

Città Medie						
<b>Transazioni</b>	==	↓	= ↓	-12,7%	==	Da -10% a -8%
<b>Prezzi</b>	==	==	==	+0,2%	==	Da +1% a +3%

Piccoli Centri						
<b>Transazioni</b>	↓	= ↓	↑	-13,6%	==	Da -10% a -8%
<b>Prezzi</b>	==	==	↑	-0,4%	↑	Da +1% a +3%

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere della Sera

## ...e per i prossimi tre anni

Compravendite e mutui in Italia

Anno	Mutui (miliardi di euro)	Var. annua	Compravendite (migliaia)	Var. annua
2022	55,2	-9,4%	767	+2,4%
2023	44,4	-19,9%	665	-13,3%
2024	45,0	+1,2%	659	+1%

## Guardando lontano

Le previsioni sui prezzi nel triennio

Città	2023	2024	2025
Bari	-0,4	-0,2	0,2
Bologna	0,8	0,6	0,8
Cagliari	0,9	0,6	0,8
Catania	-0,1	-0,1	0,3
Firenze	2,5	1,7	1,5
Genova	-0,7	-0,4	0,1
Milano	2,6	1,8	1,6

Fonte: Nomisma

Città	2023	2024	2025
Napoli	-0,3	-0,2	0,2
Padova	0,4	0,3	0,6
Palermo	0,4	0,3	0,5
Roma	0,6	0,5	0,7
Torino	2,5	1,7	1,5
Venezia	-1,8	-1,2	-0,5
Media	0,7	0,5	0,7

protrarrà fino al 2025, con Milano che realizzerà ancora i maggiori rialzi: 6% nel triennio, a fronte dell'1,9% medio delle grandi città e del 2% della Capitale. Drastico il ridimensionamento del volume dei mutui, previsti in calo nel 2023 del 19,9%. Siccome la diminuzione è più forte di quella prevista per le compravendite, significa che aumenterà in maniera significativa la quota di acquisti per contanti. Previsioni negative sul numero dei rogiti arrivano anche da Tecnocasa, con Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi, che sottolinea come la tenuta dei prezzi, a fronte di un calo delle vendite che potrebbe toccare le due cifre, sarà ottenuta sia dall'aumento della richiesta di investimento sia «dall'esiguità dell'offerta, soprattutto nelle metropoli, che determinerà un leggero aumento dei valori, anche nei capoluoghi di provincia e nell'hinterland delle grandi città». Buone le prospettive per chi vende immobili di lusso e per i promotori che offrono immobili in cantiere. Prevede una prima parte dell'anno difficile Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: «La domanda è alta in tutti i segmenti e i prezzi ancora in crescita ma le incertezze legate allo scenario economico consigliano prudenza». Secondo Scenari l'anno si concluderà, grazie al recupero del secondo semestre, con transazioni sul livello del 2022 e quotazioni in lieve aumento.

### L'incognita

La maggiore incognita sul mercato è l'andamento dei tassi. Secondo Roberto Busso, ad Gruppo Gabetti, il livello attuale del costo dei mutui è ancora giudicato accettabile dal mercato, ma ulteriori incrementi del costo del denaro

## Pianificare l'acquisto al tempo del caro mutui

Prezzi richiesti nelle zone top e nelle zone più economiche delle quattro maggiori città italiane; mutuo al 70% del prezzo a tasso fisso 4%. Prezzi elaborati sulle richieste su Immobiliare.it, aggiornamento a fine dicembre 2022

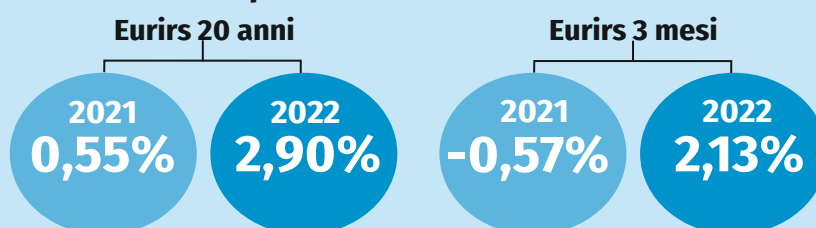
Zona	Prezzo mq	Anticipo	Rata a 20 anni	Rata a 30 anni	
Milano	Centro	9.889	237.336	3.356	2.644
	Garibaldi, Moscova	9.344	224.256	3.171	2.498
	Arco della Pace, Pagano	8.774	210.576	2.977	2.346
	Quadroneo, Guastalla	8.542	205.008	2.899	2.284
	Porta Venezia, Indipendenza	7.352	176.448	2.495	1.966
	Media	<b>5.169</b>	<b>124.056</b>	<b>1.754</b>	<b>1.382</b>
	Ponte Lambro, Santa Giulia	2.891	69.384	981	773
	Forlanini	3.173	76.152	1.077	848
	Affori, Bovisa	3.325	79.800	1.128	889
	Cimiano, Crescenzago	3.434	82.416	1.165	918
Bicocca, Niguarda	3.516	84.384	1.193	940	

Zona	Prezzo mq	Anticipo	Rata a 20 anni	Rata a 30 anni	
Roma	Centro storico	7.369	176.856	2.501	1.970
	Aventino, San Saba	6.404	153.696	2.173	1.712
	Parioli, Flaminio	5.824	139.776	1.976	1.557
	Testaccio, Trastevere	5.451	130.824	1.850	1.457
	Prati, Borgo	5.228	125.472	1.774	1.398
	Media	<b>3.311</b>	<b>79.464</b>	<b>1.124</b>	<b>885</b>
	Lunghezza, Castelverde	1.737	41.688	589	464
	Borghesiana, Finocchio	1.757	42.168	596	470
	Ponte di Nona, Torre Angela	1.969	47.256	668	526
	Trigoria, Castel Romano	2.058	49.392	698	550
Labaro, Prima Porta	2.132	51.168	723	570	

Zona	Prezzo mq	Anticipo	Rata a 20 anni	Rata a 30 anni	
Torino	Centro	3.472	83.328	1.178	928
	Cavoretto, Gran Madre	3.202	76.848	1.087	856
	Crocetta, San Secondo	2.726	65.424	925	729
	Media	<b>1.920</b>	<b>46.080</b>	<b>652</b>	<b>513</b>
	Aurora, Barriera di Milano	1.150	27.600	390	307
	Le Vallette, Lucento	1.261	30.264	428	337
	Borgo Vittoria, Parco Dora	1.277	30.648	433	341

Zona	Prezzo mq	Anticipo	Rata a 20 anni	Rata a 30 anni	
Napoli	Posillipo, Marechiaro	4.984	119.616	1.691	1.332
	Chiaia, Mergellina	4.413	105.912	1.498	1.180
	Vomero, Arenella	4.081	97.944	1.385	1.091
	Media	<b>2.705</b>	<b>64.920</b>	<b>918</b>	<b>723</b>
	Barra, Ponticelli, S. Giovanni Teduccio	1.323	31.752	449	354
	Scampia, Secondigliano, Capodichino	1.396	33.504	474	373
	Chiaiano, Piscinola	1.599	38.376	543	427

## L'andamento dei parametri



non sarebbero indolori. E così la domanda si sposterà soprattutto sul miglioramento dello status abitativo da parte di chi può comprare ricorrendo solo a una piccola quota di finanziamento perché rivende una casa già di proprietà. Ad esempio «chi ha stabilizzato la propria condizione lavorativa tra ufficio e smart working e avrà bisogno di un vano in più dove lavorare, o le famiglie che per fare fronte all'aumento dei costi energetici penseranno di sostituire la propria abitazione con una più performante: un fatto che, unito alla crescente sensibilità verso la domotica e la tecnologia, spingerà molti verso l'acquisto di nuove costruzioni». La difficoltà a comprare casa si tradurrà, secondo Santino Taverna, presidente dei mediatori di Fimaa, in una lieve diminuzione delle vendite, con prezzi però stabili e un incremento delle locazioni, mentre il mercato «resterà appetibile per gli investitori stranieri, dato che in Italia i valori sono aumentati meno che negli altri Paesi».

Che ci sia un aumento della domanda di locazioni è opinione unanime, ma se parliamo di affitti a lungo termine (gli otto anni del contratto standard), l'offerta è ormai molto limitata, sia nelle grandi città sia nei centri universitari o di richiamo turistico, come sottolinea Francesco La Commare, presidente del Centro studi Fiaip: «anche calcolando un abbattimento del guadagno del 50% sugli incassi lordi per imposte e spese di gestione, la redditività degli affitti brevi, dove ricorrono le condizioni per farli, è comunque superiore a quelle dei contratti tradizionali, il rischio di morosità inesistente e il degrado dell'immobile molto minore».

#### Come cambiano le rate

Avviare oggi un mutuo da 200 mila euro a tasso fisso significa pagare una rata mensile di circa 1.170 euro contro i 992 di un anno fa; a 30 anni la rata è passata da 719 a 909 euro. Una differenza che non solo comporta il pagamento di quasi 200 euro in più al mese, ma che rende anche più difficile ottenere il benessere dalla

banca, perché richiede un reddito di almeno 500 euro più alto di quello sufficiente lo scorso anno. Lo scenario più verosimile è che per quest'anno bisognerà aspettarsi ulteriori aumenti dei tassi, anche se minori di quelli registrati negli ultimi 12 mesi: ricordiamo che la Bce nel 2022 ha alzato il costo del denaro di 250 punti; l'Eurirs a 20 anni (tasso di riferimento per i mutui fissi) è salito nello stesso periodo di 180 punti e l'Euribor trimestrale (benchmark per i variabili) di circa 270 punti. In questo quadro per chi ha bisogno di un mutuo o ha già in corso un finanziamento come è opportuno muoversi? Per rispondere vediamo tre situazioni diverse.

#### Tre casi

La prima è quella di chi vuole comprare casa. Secondo i dati disponibili, i prezzi non stanno scendendo e le previsioni dicono che le quotazioni nei prossimi mesi resteranno stabili o avranno solo lievi oscillazioni, perlopiù al rialzo. Non può meravigliare, perché storicamente in presenza di inflazione i prezzi delle case tendono a crescere. Partire dai prezzi di offerta disponibili sui portali on line e vedere se si dispone dei contanti e della possibilità di pagare un mutuo per il resto. L'esame delle offerte può dare un'idea di massima sui costi necessari per comprare. Quando una casa viene venduta tramite agenzia (come succede nella grande maggioranza dei casi per le offerte sui portali) il prezzo non è uno solo, ma ce ne sono tre: quello di vendita effettivo, quello concordato tra venditore e agenzia al conferimento dell'incarico (è il valore minimo a partire dal quale scatta il diritto alla provvigione) e infine il prezzo che appare sugli annunci, di norma più alto degli altri due: se si parte da quest'ultimo si può





ipotizzare che in fase di trattativa si potrà ottenere una riduzione equivalente ai costi (agenzia, notaio, banca e imposte) necessari per concludere l'acquisto. Quanto al mutuo, che nelle tabelle calcoliamo al 70% del prezzo di offerta, in questa fase appare consigliabile computarlo prudenzialmente al 4%, quindi un po' sopra il livello attuale dei tassi.

Per ragioni di spazio abbiamo limitato l'analisi alle zone top e a quelle meno care delle quattro maggiori città. Ne emerge che se si vogliono comprare 80 metri quadri Milano è una città proibitiva per chi non abbia redditi elevati, perché in media bisogna disporre di 1.382 euro al mese per un mutuo a 30 anni e anche nell'area meno cara ne servono 775. A Roma la media è 885 euro al mese, a Napoli 723 e a Torino si scende a 513. Sono comunque cifre che reggono il confronto con quelle richieste per gli affitti.

La seconda situazione è quella di chi ha già identificato la casa da comprare e deve scegliere un mutuo.

Scelta obbligata per il fisso, perché a fronte di tassi ora più alti solo di qualche decimo consente di pianificare con precisione la spesa mensile senza correre il rischio di altri rialzi del costo del denaro e, in caso di riduzione, di effettuare la surroga.

Infine, chi ha già in corso un mutuo. Se è un fisso acceso quando i tassi erano ai minimi basta lasciare le cose come stanno, anche nel caso in cui si può estinguere in parte o del tutto il debito, visto che gli investimenti obbligazionari rendono di più.

Se è variabile, bisogna in primo luogo calcolare l'evoluzione delle rate future partendo dal piano di ammortamento, tenendo conto che i mutui variabili più

pericolosi nell'immediato sono quelli partiti a tasso molto basso e da poco tempo, perché l'incidenza sulla rata di un rialzo dell'Euribor è massima.

Se si è in grado di ridurre almeno in parte il debito se ne può considerare l'opportunità; se si ritiene che i rischi del mantenimento del contratto attuale siano troppo alti si può chiedere il passaggio al fisso alla banca, che è costretta ad accettare purché il debito residuo sia inferiore a 200 mila euro,

l'Isce non superiore a 35 mila e non si sia mai stati in ritardo nei pagamenti. Il tasso dell'operazione è pari al minore tra Eurirs a dieci anni ed Eurirs di durata uguale a quelle del residuo del mutuo più lo spread del variabile. Non è detto che convenga. Se non ricorrono le condizioni, la banca non è tenuta ad accettare la proposta e inoltre è libera di determinare le condizioni del mutuo di sostituzione. Infine, c'è la strada della surroga a tasso fisso cambiando banca.

**CERCO STABILI**  
cielo-terra,  
meglio se **AFFITTATI**  
in piccoli centri pianura padana **RESA 7-10%**  
trattativa **DIRETTA** con l'acquirente



**Urgnano (Bg) via Vespucci, 33**  
**Tel. 035 890.990**