

# MIRAGGIO CASA

Le abitazioni al centro delle compravendite sono soprattutto quelle tra i 50 e gli 85 metri quadri. Con il 2022 si concludono le facilitazioni previste dal governo Draghi per la prima casa, soprattutto per i giovani.



Dopo una ripresa, **l'immobiliare rischia un nuovo stop.**

Responsabili, i mutui sempre più cari e una doppia incertezza: sugli affitti e sulla conferma di incentivi per acquisti e ristrutturazioni.



Peso:34-95%,35-30%,36-96%

Il presente documento e' ad uso esclusivo del committente.

di Laura Della Pasqua

**S**arà un fine anno complicato, di incertezze per il mercato immobiliare. Sul nuovo governo si scaricano problemi mai risolti, che si sono amplificati, e problematiche legate alla scadenza di provvedimenti varati dai precedenti esecutivi cui è urgente dare una risposta. Il settore vive una stagione piena di contraddizioni: sembra ci siano segnali di recupero, le compravendite si sono rimesse in moto, le locazioni, specie quelle brevi, hanno ricevuto nuovo slancio dal turismo e dal rientro dei fuori sede nelle città di business e di studio. I fondi di investimento sono tornati a interessarsi al mattone italiano e, dopo Milano, puntano su Roma scommettendo su un rilancio della Capitale in vista del Giubileo e della candidatura all'Expo.

**Eppure non è tutto oro ciò che riluce. L'inflazione dovrebbe indurre** a dirottare i risparmi verso il mattone, ma l'aumento dei tassi e la stretta del credito bancario rendono più esclusiva questa operazione, possibile solo per portafogli in grado di diversificare. Quanto all'acquisto della prima casa, soprattutto da parte dei giovani, gli incentivi fiscali sono in scadenza.

C'è poi una fragilità normativa che gioca un ruolo pesante. Il mercato delle locazioni è rimasto scottato dalla valanga di morosità e dal blocco degli sfratti durante il Covid. I proprietari, colpiti anche loro dalla crisi, si sono sentiti abbandonati dallo Stato, catapultati nel girone infernale dei procedimenti giudiziari.

È stata un'esperienza che ha impresso una virata al settore degli affitti, orientati sempre più sui contratti brevi o iper garantiti da pesanti fidejussioni. Una sterzata che ha ristretto l'offerta, penalizzando chi cerca casa ma non si può permettere l'acquisto. La scadenza delle agevolazioni sono quindi una doccia fredda.

**Terminano il 31 dicembre gli aiuti agli under 36** con l'indicatore economico Isee inferiore a 40 mila euro annui, per mutui prima casa garantiti dallo Stato all'80 per cento. La misura introdotta a metà 2021 con il decreto Sostegni bis fino-

ra ha prodotto oltre 44 mila contratti (con un picco a luglio di oltre 6 mila prestiti) e ha ridato slancio al mercato dei mutui che era in contrazione. L'innalzamento della copertura all'80 per cento, invece del 50 previsto di regola, ha consentito alle banche di fare contratti capaci di finanziare il 100 per cento dell'acquisto dell'immobile.

Per i giovani con lavori precari è stato più facile acquistare casa. Dal 1° gennaio però non sarà più possibile avere un mutuo con queste condizioni. Inoltre le banche stanno rivedendo i propri prodotti alla luce dell'aumento dei tassi di interesse. L'offerta è già virata quasi esclusivamente sul tasso variabile, sempre più alto.

A fine anno scadono anche le misure straordinarie introdotte in pandemia, come l'ampliamento della platea per la moratoria sui mutui prima casa. Oltre alla deroga sull'Isee, per cui è possibile richiedere la sospensione delle rate senza far riferimento alla situazione economica (il limite è solitamente a 30 mila euro), la moratoria è stata estesa ai lavoratori autonomi e liberi professionisti che avevano subito un calo del fatturato superiore al 33 per cento rispetto a quello dell'ultimo trimestre 2019. Si conclude nel 2022 pure l'innalzamento del valore dei mutui che è possibile sospendere, da 250 mila a 400 mila euro. In scadenza a fine anno anche le agevolazioni fiscali sulle imposte indirette per l'acquisto della prima casa: per le compravendite non soggette a Iva è prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale; per gli acquisti soggetti a Iva, c'è anche il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore.

**Il nuovo governo dovrà anche decidere se prorogare il «bonus facciate»** al 60 per cento e quello per l'eliminazione delle barriere architettoniche potenziato al 75 per cento. «Considerando che convivono tanti incentivi fiscali, converrebbe sostituirli con una misura strutturale che valga per tutti gli immobili e i soggetti» commenta il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Il centrodestra ha prospettato la graduale



riduzione dell'Imu, un'autentica patrimoniale da 22 miliardi su milioni di famiglie, l'eliminazione di questa imposta per i negozi sfitti e la cedolare secca per affitti commerciali. Misure che contribuirebbero ad alleggerire il peso fiscale. I dati indicano che il settore potrebbe riprendersi se fossero sciolti questi nodi. Secondo l'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate, le compravendite nel campo residenziale sono cresciute nel secondo trimestre dell'anno dell'8,6 per cento, con oltre 17 mila transazioni in più rispetto allo stesso periodo 2021. La quota maggiore (il 30,9 per cento degli scambi) ha riguardato gli immobili con superficie tra 50 e 85 metri quadri. Gli operatori del settore ritengono che gli acquisti siano fatti soprattutto da chi vuole cambiare abitazione più che di entrare in una prima casa. Da qui si capisce l'importanza delle agevolazioni sui mutui per i giovani.

**Intanto il mercato in alcune città si muove.** Paolo Buzzetti, presidente

dell'associazione di sviluppo immobiliare Aspesi Roma, sottolinea che «nella Capitale i prezzi nel secondo trimestre sono cresciuti dell'1,5 per cento rispetto allo scorso anno. E sebbene la domanda ancora stenti, lo stock di immobili disponibili sul mercato risulta comunque in calo - meno 22 per cento rispetto al secondo trimestre 2021 - segno di un rinnovato interesse a investire sul mattone».

I fondi di investimento sono pronti ad approfittare delle quotazioni ancora basse. Non a caso società di consulenza di gruppi finanziari si spostano sulla Capitale che, con il mercato milanese ormai saturo, è diventata molto interessante. «Roma offre grandi opportunità ma l'offerta va riqualificata e la legislazione snellita. I fondi puntano su prodotti super sicuri dove non ci sono incertezze di autorizzazioni o condoni pendenti.

C'è il problema urbanistico dello sblocco dei permessi per costruire e per ristrutturare» spiega Alessandro Gallo, Ceo di Abitare Roma, filiale della milanese

Abitare Co, società di consulenza di fondi di investimento. Giancarlo Cremonesi presidente della Siiq, Next Re, sottolinea l'aspetto meno brillante di questa vivacità. «Il ceto medio a reddito fisso è uscito dal mercato. Indebolito finanziariamente dalle tasse, ha perso la propensione all'acquisto immobiliare perché ha altre priorità ed evita di fare investimenti che aumentano l'indebitamento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia:** «Converrebbe sostituire i tanti incentivi fiscali con un'unica misura che valga per tutti gli immobili».

**Le compravendite nel secondo trimestre dell'anno sono cresciute dell'8,6 per cento, con oltre 17 mila transazioni in più rispetto allo stesso periodo del 2021.**

