



Affari&Finanza

Cara casa
quanto mi costi

La corsa dei prezzi porta le famiglie a ripiegare sulle locazioni
Il dilemma dei Comuni sugli affitti brevi fra entrate e cittadini
Amato, Bini, e Bonafede

● pag. 2-5



LO SCENARIO

Il rebus del mattone

Poca offerta il ritorno delle locazioni

La spinta a compravendite
e quotazioni si sta esaurendo
Per molte famiglie la casa
resta però un obiettivo difficile
Così si surriscaldano gli affitti

Flavio Bini

Una crescita ancorata al-
lo zerovirgola, prezzi
del carrello della spesa
in aumento ad erodere
il potere di acquisto e un clima geo-
politico all'insegna della massima
incertezza non fermano la spinta

degli italiani verso l'immobiliare.
Tutti i principali osservatori del
settore guardano all'anno che si
sta chiudendo con soddisfazione e
del resto i numeri non mentono. La
fotografia più aggiornata è arrivata
negli ultimi giorni dall'Agenzia del-



le Entrate: nel terzo trimestre i dati mostrano una crescita delle compravendite a livello residenziale dell'8,5% rispetto allo stesso periodo del 2024, che scontava però ancora la coda della «gelata» dei tassi che ha raffreddato il mercato dei mutui dal 2022 al 2024. Nell'intero 2025, secondo Nomisma, l'incremento sarà del 5,5%.

Qualcosa però sta per cambiare. «Il 2025 è stato un anno che ha confermato la crescita iniziata a fine 2024 ma in cui si è osservato anche un rallentamento, con una minore intensità della crescita nel secondo semestre del 2025 che lascia presagire una certa stabilità del mercato legata al clima di forte incertezza economica, con l'inflazione che resta ancora molto alta nella sua componente core», spiega Elena Molignoni, head of real estate di Nomisma. Una cautela che quindi potrebbe raffreddare leggermente le quotazioni. Anche perché accanto al buon dato sul fronte delle compravendite non si osserva un parallelo aumento dei prezzi, che crescono invece ad un ritmo molto

meno sostenuto, dello 0,6% nel secondo trimestre.

«Ci sono due fattori dietro a questa rigidità. Da una parte l'offerta che è scarsa, non tanto nella numerosità ma nella qualità degli immobili che tende a mantenere i prezzi ai livelli esistenti; dall'altro però c'è un tema di capacità di bilancio delle famiglie che resta limitata, e che quindi non hanno la possibilità di spendere troppo». Anche per questo il 2025 ha visto un inedito sbilanciamento delle preferenze di chi cerca casa. Nel secondo semestre dell'anno, rileva Nomisma, il 51% della domanda si è concentrato sulla ricerca della locazione, mentre il 49% sull'acquisto, l'opposto esatto di quanto registrato sei mesi prima. «La motivazione prevalente che abbiamo osservato è la ricerca di una locazione temporanea in attesa di condizioni di mercato più favorevoli», spiega ancora Molignoni. Migliori condizioni che non significano soltanto un calo dei prezzi, al momento non all'oriz-

zonte, ma anche un accesso più facile al credito o più semplicemente l'attesa verso la ricerca di una soluzione abitativa che risponda al meglio ai propri desideri. Una cresciuta, quella delle locazioni, che ha finito anche per riscaldare i canoni, in crescita secondo Nomisma del 3,5% su base tendenziale, con un balzo particolare sui contratti transitori e per studenti (rispettivamente +3,1% e +9,5%).

Piccole crepe a parte, lo sguardo di lungo periodo mostra comunque dati incoraggianti. Nell'ultimo decennio il fatturato del comparto residenziale è cresciuto del 49%, salendo secondo Scenari Immobiliari a 123,7 miliardi nel 2024. Pur con robusti tassi di crescita i margini di miglioramento per il mercato immobiliare residenziale ci sono ancora, a partire dal tema delle nuove costruzioni. «C'è sicuramente

un tema di scarsità dell'offerta nelle grandi città. Oggi siamo nell'ordine di una abitazione a fronte di 2,5 domande e nel caso di Milano si sale a 4», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari.

Secondo gli addetti ai lavori si costruisce ancora molto poco e anche dove lo si faceva, come nel capoluogo lombardo, gli stop legati alle inchieste hanno portato a una netta battuta di arresto. «Prima del blocco della magistratura di due anni fa eravamo tra i 2000 e i 2300 appartamenti nuovi in vendita, oggi siamo a 700-800, che sono i residui dei cantieri precedenti o quelli che non hanno problemi urbanistici. Nelle altre grandi città i numeri sono marginali, parliamo al massimo di qualche centinaio di appartamenti». E se Milano mantiene il ruolo di reginetta dell'immobiliare, sul mercato italiano si affacciano



alcune sorprese. «Roma è un mercato diesel, forte ma con una offerta molto limitata e infatti il numero di compravendite è più basso rispetto a Milano malgrado sia una città molto più grande. Torino e Genova hanno mercati molto stazionari, i dati più interessanti riguardano Bologna, Verona e Napoli che probabilmente è il fenomeno immobiliare più interessante degli ultimi anni. Sta avendo un boom incredibile spinto soprattutto dal turismo e dalle locazioni brevi. Solo per fare un esempio i bassi napoletani (le piccole abitazioni al piano terra tipiche della città, *n.d.r.*) fino a qualche anno fa venivano vendute a 10 mila euro, oggi possono arrivare anche a 100 mila», aggiunge ancora Breglia.

A sostenere il ritrovato dinamismo del mercato immobiliare residenziale ci sono comunque prima di tutto le decisioni della Bce. Non a caso le compravendite hanno ricominciato a salire proprio quando - con l'avvio del taglio dei tassi a giugno 2024 - le condizioni di accesso al credito si sono progressivamente mostrate meno proibitive. «Le compravendite assistite da mutui all'inizio dell'anno scorso si attestavano al 40% nel secondo trimestre di quest'anno sono salite quasi al 47%, favorite dal trend di discesa dei tassi e anche da una forte componente di surroghe nel primo semestre. Componente che si è ridotta, trattandosi di una dinamica molto sensibile ai movimenti dei tassi», osserva Guido Bertolino, responsabile business development di MutuiSupermarket. Condizioni di credito che dovrebbero mante-

nersi stabili per un arco di tempo comunque piuttosto lungo. «I futuri sull'Euribor danno un'indicazione molto chiara: il mercato esclude tagli ulteriori dei tassi, con l'Euribor che non dovrebbe scendere sotto il 2% almeno fino all'autunno del 2027», aggiunge Bertolino. Una postura, quella della Bce, che finirà inevitabilmente per condizionare anche l'offerta del mondo bancario. «Sicuramente per i prossimi 2 o 3 anni con queste aspettative di mercato, il tasso variabile dovrebbe offrire rate più basse. Allo stesso tempo si osserva una certa prudenza. Anche a fronte di un risparmio importante - conclude - c'è una forte componente psicologica che frenava la scelta di questa soluzione. Si paga ancora lo scotto del forte aumento del biennio 2022-2023 e pur con costi più alti si preferisce scegliere ancora il tasso fisso».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'OPINIONE

Gli italiani scelgono la locazione come soluzione temporanea in attesa di condizioni più favorevoli di accesso al credito o di soluzioni abitative migliori

47%

Gli acquisti assistiti da mutui sono saliti al 47% grazie al calo dei tassi

LA MANOVRA CAMBIO IN CORSA PER GLI HOST

L'articolo 7 della legge di bilancio che porta dal 21 al 26% la cedolare secca sugli affitti brevi dovrebbe cambiare con il maxiemendamento di governo, salvando la prima casa messa sul mercato (a patto di abbassare le soglie che obbligano ad aprire la partita Iva e considerare l'attività di host come impresa).



L'esclusione dell'unico immobile dall'incremento dell'aliquota riguarderebbe il 96% della platea: è questa la quota di persone che loca un solo appartamento, stimano le federazioni che rappresentano l'intermediazione (Fimaa, Fiaip, Anama). Secondo le quali, nei primi otto mesi dell'anno il comparto ha registrato un valore delle prenotazioni di oltre 8,2 miliardi di euro.

MERCATO ESIGUO

2,5

Per una casa offerta ci sono 2,5

domande

4

Nel caso di Milano il

rapporto sale: uno a quattro

51%

Con le

difficoltà a comprare, sale l'affitto

IL DERBY

A fronte di una crescita dello 0,6 per cento dei prezzi delle abitazioni compravendute, i canoni d'affitto sono saliti del 3,5 per cento

5,5%

IL BILANCIO

Per Nomisma, il 2025 si chiuderà con una crescita degli acquisti del 5,5% ma il mercato sta frenando



①Secondo gli addetti ai lavori, di scarsa qualità nell'offerta c'è un tema

