

Casa: il virus gela acquisti, affitti e mutui

Compravendite. Agenzie chiuse, le banche e i periti operano solo per le pratiche urgenti

Locazioni. Negozi in difficoltà nei pagamenti. Nelle «brevi» prime disdette anche per l'estate

di **Cristiano Dell'Oste, Michela Finizio, Bianca Lucia Mazzei** e **Lorenzo Pegorin** a pag. 3 e 17

Scenario. Real estate: ripresa forse tra un anno. La guida per sanificare l'ambiente domestico

di **Evelina Marchesini e Maria Chiara Voci** alle pag. 12 e 13

Il deserto dei negozi. Galleria Vittorio Emanuele II a Milano



SPECIALE CORONAVIRUS
Il settore immobiliare

Con le agenzie chiuse per decreto, è stop per molte compravendite in fase avanzata. Negozi in affanno per la serrata: senza incassi, a rischio i pagamenti del canone di marzo

Rogiti, mutui, affitti e cantieri congelati La casa paga già il conto dell'epidemia

Cristiano Dell'Oste
Michela Finizio
Bianca Lucia Mazzei

La casa comincia a pagare il conto del coronavirus. La serrata imposta dall'epidemia si fa sentire su un settore da cui dipendono un quinto del Pil e mezzo milione di addetti. I punti di sofferenza più acuta per ora sono le compravendite, i mutui, gli affitti brevi, le locazioni dei negozi e i cantieri.

Come ad agosto

In questi giorni le agenzie immobiliari sono chiuse per decreto (il Dpcm 11 marzo), le visite e i sopralluoghi annullati. «I periti si muovono seguendo rigidi protocolli e solo se l'istruttoria viene dichiarata indifferibile dalle banche», fa sapere Daniela Percoco di Crif real estate services. Gli istituti di credito a loro volta non sono aperti al pubblico e smaltiscono solo le pratiche urgenti. I notai, per legge, sono operativi, ma le segreterie dei Registri immobiliari lavorano a singhiozzo.

Carlo Giordano, Ad del portale Immobiliare.it, conferma lo stallò: «Dopo lo shock iniziale, il traffico sul nostro sito è risalito. Oggi siamo tra il 15 e il 17% sotto i livelli ordinari, ma c'è un collasso nei contatti, con telefonate ed email dimezzate. Inoltre, non vengono caricati nuovi annunci di case in vendita».

Sono saltate anche molte trattative ben avviate. Tecnocasa stima fossero circa 50mila quelle in corso prima del lockdown. Alcune con il mutuo già "prenotato". «C'è chi interrompe la stipula perché rinuncia - afferma Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline -, chi non vuole più vendere e chi non garantisce più le condizioni di solvibilità iniziali».

Lo smart working e internet permettono agli agenti di portare avanti le attività ordinarie e qualche visita virtuale. Ma l'effetto è marginale. «Molte attività da remoto non sono fattibili - afferma Gian Battista Baccharini, presidente di Fiaip - e per tante agenzie la maggior parte dei ricavi arrivavano dalle locazioni brevi. Gli incarichi di vendita acquisiti, invece, sono di fatto sospesi».

La consulta che rappresenta gli agenti ha chiesto ai cinque principali portali immobiliari di sospendere i pagamenti delle commissioni sugli annunci online. Casa.it e Immobiliare.it si sono detti disponibili a valutare, caso per caso, le situazioni di difficoltà.

Bye bye Italia

Pur tra le polemiche per lo spopolamento dei centri storici, il boom degli affitti brevi e turistici era arrivato a fatturare 11 miliardi l'anno. Secondo Scenari Immobiliari, però, la primavera - che vale 2 miliardi - è ormai andata in fumo e stanno già arrivando le disdette per i mesi estivi, cui sono legati 5 miliardi.

Chi sta toccando con mano la situazione è Rocco Lomazzi, co-founder e chairman di Sweetguest, società

specializzata nel settore, con il 60% dell'attività concentrata a Milano. «Abbiamo registrato un calo del 90% del fatturato - spiega - Il nostro obiettivo è salvaguardare tutti i posti di lavoro, ma ci sono forti problemi di liquidità e il decreto del Governo non ci aiuta, perché dobbiamo anticipare gli stipendi in attesa della cassa integrazione». Alcuni proprietari stanno tentando di passare all'affitto lungo. Ma per ora è un palliativo. Solo ripartendo a giugno secondo Lomazzi si può sperare di salvare la stagione.

I negozi chiusi

La serrata ha mandato in affanno i negozianti, già provati dalla concorrenza dello shopping online. «Senza incassi gli esercenti non ce la faranno a pagare già questo mese - afferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - e anche i centri commerciali andranno presto in sofferenza». Previsione su cui concorda Luca Dondi, Ad di Nomisma: «Molti negozi di prossimità potrebbero non superare la crisi. E le richieste di rinegoziazione e dilazione possono mandare in crisi le società di gestione delle strutture».

C'è un problema di liquidità, insomma, che non viene risolto dal tax credit per i negozi dal decreto "cura Italia" (Dl 18/2020, si veda l'articolo a pagina 17). Il rischio è un boom della morosità, contro cui Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, chiede interventi coordinati: «Vorremmo vedere estesa alle locazioni commerciali in essere la regola introdotta dal 2020 per l'abitativo, che

esclude il pagamento delle imposte sui canoni non incassati». Poi, però, secondo Confedilizia serviranno altre misure, «come l'estensione della cedolare secca agli affitti dei negozi esistenti e più flessibilità alla legge del 1978 per aiutare le parti a trovare un'intesa che salvi il contratto».

Ancora parziali, anche sul fronte casa, gli interventi del decreto, con lo stop all'esecuzione degli sfratti fino al 30

giugno e la moratoria sui mutui prima casa.

L'orizzonte per ripartire

Ora la domanda è: quando e come ripartiremo? «Molte operazioni non si concretizzeranno più - afferma Giuseppe Crupi, Ceo di Abitare & Co, developer di immobili residenziali -, a partire dagli acquisti per

investimento che resteranno in stand by».

«Siamo all'inizio di un processo di indebolimento», avverte Dondi di Nomisma, con riflessi sui prezzi che non saranno compensati dalla domanda di investimento. Per Breglia di Scenari Immobiliari, però, «la quarantena tra le mura domestiche spingerà molti italiani a riconsiderare la casa come un bene rifugio su cui investire».

I TRE PROBLEMI IRRISOLTI

1

La liquidità

Il riflesso dei mancati incassi

- Lo chiusura dei negozi, ma anche la disdetta degli affitti brevi e il blocco dei cantieri creano immediati problemi di liquidità a molte imprese, chiamate a fare i conti con costi fissi e spese non rinviabili.
- Nel settore degli affitti commerciali ciò si traduce in richieste di rinegoziazione, ma l'effetto può essere più ampio.

2

Le regole

Norme complesse e limitate

- La normativa che regola i contratti di locazione è molto datata e non risponde alle esigenze di oggi. Mancano strumenti adeguati per far fronte alla morosità e i rogiti online sono ancora un miraggio.
- Il credito d'imposta per le attività commerciali in affitto è limitato ai negozi e non risponde al fabbisogno immediato di liquidità.

3

L'incertezza

Una crisi a orizzonte indefinito

- Oltre allo stop reso inevitabile dall'esigenza di arginare l'epidemia, pesa l'incertezza su quando e come si potrà ripartire.
- Chi aveva in programma di o comprare casa rimanda le proprie intenzioni a tempi migliori. Anche gli acquisti per investimento saltano, soprattutto se legati ad affitti brevi.

Tecnocasa stima fossero 50 mila le trattative in corso prima del lockdown imposto dal Governo per l'emergenza

I pareri dei big del real estate all'e-meeting di Global real estate institute: per il mercato immobiliare ripresa forse tra un anno - a pagina 12

2

MESI

Secondo Immobiliare.it perché non diventi recessione il blocco non deve durare più di 2 mesi. A dirlo è l'esperienza registrata nella sede di Hong Kong del portale immobiliare durante l'epidemia della Sars 2003.

I FRONTI APERTI

1

AFFITTI BREVI

Impatto immediato sulle locazioni online

- La serrata imposta dal Governo con il Dpcm dell'11 marzo ha bloccato del tutto il settore degli affitti brevi online, già travolto dalle disdette.
- Molti portali hanno restituito agli inquilini le somme già versate.
- I locatori si trovano ora con le case inutilizzate. Qualcuno sta tentando una difficile conversione all'affitto lungo. Gli altri aspettano: non subiscono morosità, ma hanno solo costi fissi (dalle spese condominiali alle imposte) senza ricavi.

2

AFFITTI COMMERCIALI

I negozi chiusi sono in sofferenza

- I negozi affittati sono oltre 809mila secondo le statistiche del Fisco. La chiusura di questi giorni, per molte attività già provate dal commercio online, mette in forse il pagamento dei canoni.
- Numerose anche le richieste di rinegoziazione dei canoni.
- Il decreto "cura Italia" prevede un credito d'imposta pari al 60% del canone di marzo.
- La misura è stata criticata perché è limitata ai soli negozi e non si traduce in liquidità immediata per gli esercenti.

3

AFFITTI LUNGH

Per gli inquilini solo gli aiuti già esistenti

- Il decreto "cura Italia" non prevede sostegni specifici per gli inquilini in difficoltà con l'affitto, né per i proprietari alle prese con la morosità.
- Un aiuto può arrivare da strumenti esistenti come il Fondo morosità incolpevoli (finora usato al 50%) che scatta in caso di licenziamento, riduzione di orario e cassa integrazione ma richiede la convalida dello sfratto per morosità e il Fondo per il sostegno all'accesso all'abitazione in locazione.

4

CANTIERI

Bloccate anche le nuove costruzioni

- La difficoltà di rispettare la distanza di un metro, di reperire mascherine e forniture sta fermando l'edilizia residenziale.
- Chi contava di entrare in una abitazione nei prossimi mesi dovrà quindi aspettare.
- L'Ance ha chiesto (per ora invano) la proroga di tutti i termini per evitare il rischio di penali per mancato rispetto dei termini contrattuali. Consiglia quindi alle imprese di chiedere un aggiornamento del piano di sicurezza (che nel frattempo blocca i lavori).

5

AGENZIE IMMOBILIARI

Attività di acquisto e vendita in stand by

- Le agenzie immobiliari sono chiuse, come disposto dal Dpcm dell'11 marzo (anche se alcune sperimentano le consulenze online).
- Le visite fisiche non vengono effettuate e chi aveva in progetto di comprare (o cambiare) casa rinvia la decisione a data da destinarsi.
- Gli incarichi a vendere restano "sospesi". Si portano avanti (a rilento) solo accordi già avanzati e non rinviabili.
- Anche per i rogiti è possibile una proroga.

6

COMPRAVENDITE

Si teme una nuova frenata del mercato

- Proprio ora che il mercato iniziava a guardare avanti (+4,3% di compravendite nel 2019 e prezzi in ripresa anche fuori Milano), si ferma tutto.
- Il lockdown impone il rinvio degli acquisti non urgenti e bisognerà vedere quale sarà la capacità di spesa degli italiani alla fine della serrata, anche in base allo stato dell'economia.
- Rinviati per ora gli acquisti per investimento (rendimenti non più certi), la casa potrebbe riproporsi come bene rifugio, ma non è scontato.

7

CONDOMINIO

Assemblee online e cassa per i portieri

- Molti cantieri in ambito condominiale (sia su parti comuni sia su singole unità) sono stati tra i primi a essere fermati, spesso su richiesta degli stessi condomini.
- Le assemblee sono «assembramenti» vietati e devono svolgersi in videoconferenza o essere rinviate.
- Si ritiene che il decreto "cura Italia" ammetta la cassa integrazione anche per i portieri dei condomini, in caso di necessità.

8

LAVORI IN CASA

In gioco più di metà degli interventi

- Non tutti i cantieri per le ristrutturazioni di piccola taglia sono fermi, secondo l'Ance, ma l'effetto lockdown si sente anche sul settore del recupero edilizio.
- Statisticamente più del 50% delle ristrutturazioni è avviato tra la primavera e l'inizio dell'estate, ed è ora a rischio.
- Molto dipende da come e quando sarà superata l'epidemia: negli anni più bui dell'ultima crisi immobiliare, le ristrutturazioni hanno tenuto a galla molte imprese.

9

MUTUI IN CORSO

Rate sospese per chi si trova in difficoltà

- Il Dl 18/2020 ha esteso la platea della moratoria sui mutui prima casa.
- Già concessa con il Dl 9/2020 a chi si è visto ridurre o sospendere l'orario di lavoro per almeno 30 giorni, nei prossimi 9 mesi potrà essere chiesta anche dai lavoratori autonomi, se dichiarano di aver subito perdite su base trimestrale pari al 33% sul fatturato.
- Eliminato per i prossimi nove mesi il tetto di 30mila euro di reddito Isee necessario finora.

10

NUOVI MUTUI

Perizie solo urgenti e stipule rinviate

- Nella prima settimana di marzo, i dati Crif sui prestiti finalizzati (collegati ai beni durevoli e più reattivi rispetto ai mutui) nelle tre Regioni più colpite hanno fatto girare in negativo tutto il comparto del credito al consumo.
- Le perizie vengono garantite solo se indifferenti e con protocolli rigidi.
- Per quanto restino molto vantaggiosi i tassi bassi, va pesato il balzo dello spread e si prevede che molte nuove stipule verranno rinviate.

11

QUOTAZIONI

Rischio di nuovi ribassi e invenduto

- Il ridimensionamento dei volumi, secondo l'ufficio studi Tecnocasa, potrebbe portare anche a un ritocco verso il basso dei prezzi, annullando la ripresa che in alcune realtà, tra cui Milano, era già iniziata.
- I valori ancora scontavano l'impatto (lento nel manifestarsi sulle quotazioni) della crisi scoppiata nel 2008.
- Quanto sarà pesante il nuovo impatto (e quanto invenduto ci sarà) dipenderà dallo stato di salute dell'economia in generale.

12

TASSE

Per la Tari rinvii solo a livello locale

- Per i tributi locali, il decreto "cura Italia" non ha previsto alcuna sospensione.
- Non sono sospese neppure le attività di accertamento e riscossione locale.
- Diversi Comuni hanno rinviato però le scadenze della Tari sui rifiuti (in alcuni casi solo per le utenze non domestiche).
- L'appuntamento più delicato sarà quello del 16 giugno, quando oltre 20 milioni di proprietari dovranno versare la "nuova Imu".



Tracollo globale del commercio. Dall'Italia agli Usa (nella foto un negozio deserto a Times Square, New York), il coronavirus ha travolto le attività al dettaglio

