

Il mattone doppia il Btp: riprendono gli acquisti

LO SCORSO ANNO IL RENDIMENTO LORDO È STATO DEL 4,9% NELLE GRANDI CITTÀ, IL 50% PER CENTO IN PIÙ RISPETTO AL TITOLO DI STATO DECENNALE. LA SPINTA DAL CALO DEI PREZZI. E GLI INVESTITORI RITORNANO A GUARDARE AL SETTORE

Sibilla Di Palma

Milano

Il miglioramento del quadro macro, che ha rafforzato il potere d'acquisto delle famiglie italiane; il calo dei prezzi, che rispetto ai massimi del pre-crisi si attesta tra il 30 e il 40% (a seconda delle città e dei quartieri) e il ritorno in pista degli investitori, che di fronte all'incertezza delle asset class tradizionali, diversificano sul mattone. Tre fattori che spiegano la ripresa delle compravendite in Italia. Nel corso del 2017, segnala l'Agenzia delle Entrate, in Italia si sono registrate 542.480 transazioni nel comparto residenziale, un dato in crescita del 4,9% rispetto al 2016.

Certo, il massimo storico di 870mila compravendite registrato nel 2006 resta lontanissimo e chissà quando sarà superato, considerata la lunga crisi che ha investito il nostro paese in questi anni e l'aumento delle imposte sul settore, ma sta di fatto che si tratta del quarto anno che si chiude in progresso. Dunque non siamo di fronte a un semplice rimbalzo, ma a una vera e propria ripresa. Anche se non unanime lungo la Penisola. Le rile-

vazioni di Tecnocasa segnalano che a Milano lo scorso anno gli scambi sono cresciuti dell'8,1% e a Palermo del 7,9%, mentre a Genova e Roma solo rispettivamente del 3,3% e del 3%.

A trainare il mercato non sono soltanto coloro che acquistano una casa in cui viverci, ma anche quanti scelgono un immobile come forma di investimento: tra il primo e il secondo semestre del 2017 la quota di questi ultimi è cresciuta dello 0,9% raggiungendo il 18,5% del totale. Il mattone lo scorso anno ha offerto un rendimento lordo del 4,9% nelle grandi città, più che doppio rispetto a un Btp decennale. Certo, gli immobili sono meno liquidi rispetto ai titoli di Stato e anche alla maggior parte delle azioni, ma evidentemente tornano a far gola a chi ha una certa disponibilità economica e intende diversificare alla luce di tassi inevitabilmente in rialzo nei prossimi anni e di valori dell'equity superiori alle medie storiche.

A comprare non sono soltanto gli italiani, ma anche gli stranieri. L'Italia sta registrando una forte crescita dei turisti provenienti dall'estero e non sono pochi coloro che decidono di acquistare una casa vacanza nelle località marittime, in prossimità dei laghi o in montagna. Con la possibilità, magari, di affittare l'immobile durante il resto dell'anno, anche grazie alla diffusione di piattaforme online per le locazioni brevi.

Restano invece freddi i prezzi. Lo scorso anno il calo è stato inferiore rispetto al passato (-1% sul 2016, segnala Gabetti in un report che elabora dati dell'Agen-

zia delle Entrate), ma sta di fatto che non vi è ancora stata la svolta, almeno a livello generalizzato. In alcune città come Milano e Roma è tornato a fare capolino e lo stesso vale per le soluzioni di buon livello qualitativo (in termini di caratteristiche costruttive, efficienza energetica, location e contesto), mentre in provincia, al Sud e tra le costruzioni messe peggio si registrano ancora cali importanti. Tutto questo, segnala Scenari Immobiliari, mentre nel resto d'Europa i prezzi hanno ripreso a correre. Anche se bisogna considerare che altrove la recessione ha colpito meno che da noi e non vi è stato un appesantimento delle imposte sul settore così marcato.

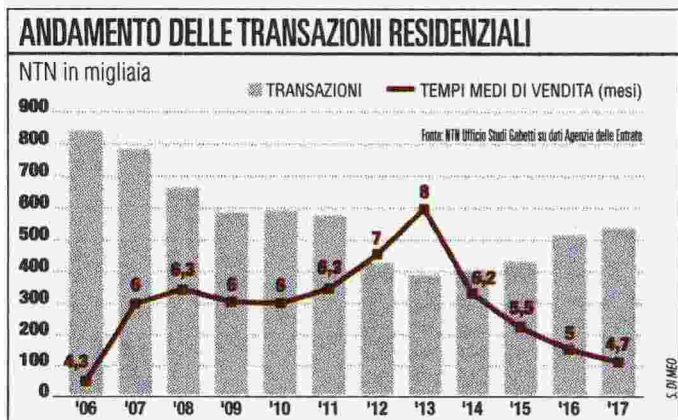
Il 2018 dovrebbe comunque portare un po' di sereno anche su questo fronte. Tecnocasa stima prezzi degli alloggi in crescita tra il +0,1% e il +2%. Una forchetta molto ampia perché in realtà nessuno sa come potranno svilupparsi i mesi a venire tra incertezze geopolitiche e timori di manovre correttive per riportare in carreggiata i conti pubblici. Quel che appare certo è che ancora una volta vi saranno profonde differenze tra le diverse piazze, con Milano e Firenze candidate a registrare il tasso maggiore di crescita.

A favore degli acquisti, e quindi di una pressione della domanda sull'offerta, gioca il tasso sui mutui, che a dicembre - segnala l'Abi - in media è stato dell'1,9%, un dato vicino al minimo storico. Secondo l'ultimo sondaggio congiunturale realizzato dalla Banca d'Italia su un campione di 1.530 agenzie immobiliari,

nel quarto trimestre 2017 solo il 15,4% degli agenti ha segnalato la perdita di un mandato per la difficoltà di ottenere il mutuo da parte del potenziale acquirente. Si tratta della soglia minima da quando è nata la rilevazione, nel 2009. Gli ultimi dati del Barometro Crif relativi allo scorso mese di febbraio parlano però di un freno della domanda: le richieste di finanziamenti per l'acquisto immobiliare da parte delle famiglie italiane hanno infatti visto un calo del 6,9% rispetto a dodici mesi prima, soprattutto a causa del ridimensionamento delle domande di surroga. Infatti, chi ha acceso un mutuo cinque o dieci anni fa, tendenzialmente lo ha già rottamato, mentre chi lo ha fatto in tempi più recenti ha già potuto contare su condizioni vantaggiose.

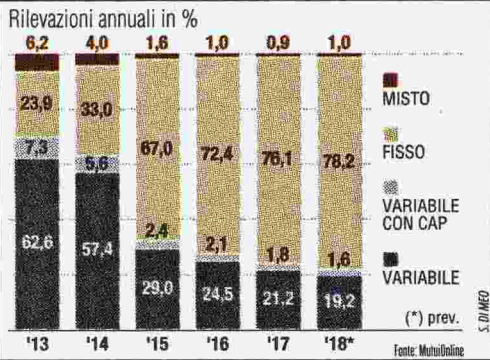
Quanto alla tipologia di tasso, il fisso resta il preferito dagli italiani. Secondo l'ultimo Osservatorio di MutuiOnline.it (dati aggiornati al 28 febbraio), le richieste di questo tipo continuano a crescere senza sosta, segnando il 78,2% rispetto al 76% di fine 2017. Solo il 19,2% dei richiedenti opta per il tasso variabile, mentre l'1,6% richiede mutui a tasso variabile con il cap. Non è difficile capire il perché: se è vero che il fisso attualmente presenta tassi doppi del variabile, è pur vero che il 2% del primo è un livello che difficilmente si potrà conservare a lungo. Dunque sono tanti gli italiani che preferiscono pagare qualcosa in più oggi in cambio della sicurezza che l'esborso non tenderà a crescere quando la Bce comincerà ad alzare i tassi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

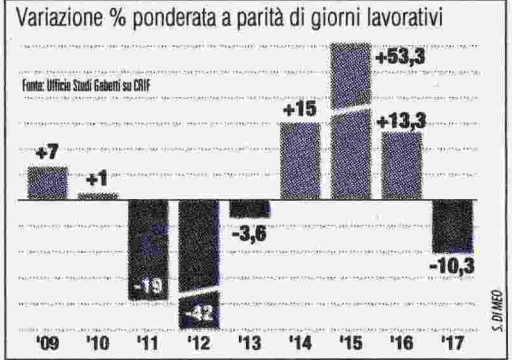
LE RICHIESTE DI MUTUI PER TIPO DI TASSO



4,9%

LE TRANSAZIONI
In Italia si sono registrate transazioni nel 2017 in crescita del 4,9% rispetto al 2016. Le rilevazioni di Tecnocasa segnalano che a Milano lo scorso anno gli scambi sono cresciuti dell'8,1% e a Palermo del 7,9%, mentre a Genova e Roma solo rispettivamente del 3,3% e del 3%.

LA DOMANDA DI MUTUI



Nella foto, il Bosco verticale, i due palazzi residenziali a torre a Porta Nuova, nel cuore di Milano

I TEMPI MEDI DI VENDITA

