

IMMOBILI Migliora il sentiment sul real estate tricolore: S&P aumenta le previsioni sul residenziale, Casa.it conferma la crescita della domanda e l'indicatore di EY ribadisce il ritorno di interesse degli investitori esteri

Il mattone torna lieve

di Teresa Campo

L'ultima a convertirsi è stata Standard & Poor's. Che finalmente si è sbilanciata in favore del mattone italiano, a partire dal residenziale, prevedendo un trend di crescita, anche dei prezzi. Tutto questo non nel 2014 ma il prossimo anno, tuttavia il processo di miglioramento sarebbe già in corso, tant'è che l'agenzia di rating ha appena alzato le stime anche per quest'anno. Le fa eco EY, che nell'ultima indagine condotta sul settore immobiliare in 15 Paesi europei (EY trend indicator real estate assets investment Europe) rileva rinnovato interesse da parte degli investitori esteri per l'Italia e una ripresa delle transazioni, anche se ancora a scapito dei prezzi. E buone notizie sempre in questi giorni sono arrivate anche dal fronte mutui (vedere box) con costi ai minimi degli ultimi anni, secondo quanto rilevato dall'Abi, domanda in costante aumento

(Crif) e piccolo incremento dei contratti erogati secondo quanto segnala invece Assofin, indicazione che fa pendant con l'aumento di preliminari firmati segnalato dagli agenti immobiliari.

Dopo alcune false partenze il mattone italiano sembra dunque al termine della fase di assestamento, pronto a riprendere la marcia. S&P sottolinea come, dopo aver perso un altro 5% nel 2013, i prezzi delle case rallenteranno la discesa all'1% nel corso del 2014, in miglioramento rispetto al -2% stimato in precedenza. Così, pur poco incline all'ottimismo sul futuro dell'Italia, l'agenzia sottolinea come «ipotizzando un modesto rafforzamento dell'economia, con pil in crescita dello 0,4% quest'anno e dello 0,9% il prossimo, il trend di acquisto delle case è destinato a migliorare, complice il calo dei prezzi e l'abolizione dell'Imu prima casa. Il settore residenziale non mostra inoltre segni di significativa sopravvalutazione: il rapporto prezzo-reddito, che fornisce un buon indicatore di quanto sia conveniente il mercato, ha visto una marcata flessione rispetto al picco del 2009 ed è ormai vicino alla media di lungo periodo, e lo stesso vale per il rapporto prezzo/affitto. Da qui le aspettative di un recupero dei prezzi già dal 2015, sia pure solo dell'1%. Nessun rischio invece di ulteriori down side, specie legati al debito sovrano».

A dare man forte alle previsioni di S&P contribuiscono subito i dati rilevati dal portale immobiliare Casa.it: dopo tre anni di calo costante, la domanda di acquisto e di affitto di immobili sono cresciute del 6 e del 5,3% rispetto a gennaio 2013. A voler comprare casa sono soprattutto i milanesi (+4,5%), specie nei quartieri Isola (+12,2%) e Ticinese (+5,8%). Seguono Napoli (+3,9%) e Roma (+3,6%): nella Capitale le preferenze vanno alle zone Prati (+10,5%) e Ostiense-Libia (+7,8%). «Seppure in un quadro congiunturale negativo, unito

a una politica fiscale confusa», afferma Daniele Mancini, amministratore delegato di Casa.it, «finalmente siamo di fronte ai primi segnali di svolta concreta del mercato». Per quanto riguarda gli affitti, la domanda è aumentata in misura più consistente a Napoli (+9,4%), Palermo (+8,5%) e Firenze (+7,6%). Ma l'ottimismo tocca anche gli immobili non residenziali. Tra gli addetti ai lavori interpellati da EY, il 65% manifesta segnali di ottimismo per il 2014, prevedendo un rinnovato interesse da parte degli investitori esteri e una ripresa delle transazioni. «Ristrutturazioni aziendali e del debito, liquidazione di fondi immobiliari e un ruolo più attivo delle banche nella gestione dei crediti problematici, stanno determinando un forte incremento delle opportunità per gli investitori; ma questo non può che avere un effetto sui prezzi, con il conseguente rialzo dei rendimenti già visto nel 2013 e che continuerà nel 2014», commenta Marco Daviddi di EY. (riproduzione riservata)

L'ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE CASE IN EUROPA

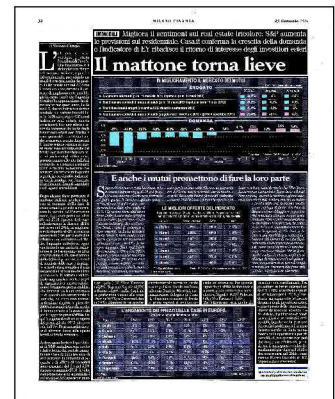
Variazione percentuale anno su anno

Paese	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*
Belgio	1,1%	5,9%	2%	1,5%	2%	1,5%	1,5%
Francia	-4,2%	7,6%	3,8%	-2,1%	-2%	-3%	2%
Germania	1,5%	2,9%	6,8%	3,6%	5%	4%	3,5%
Irlanda	-19,1%	-11,1%	-15,9%	-6,1%	6%	3,5%	2%
Italia	-3,4%	0,2%	0,4%	-5,2%	-5%	-1%	1%
Olanda	-5%	-1%	-3,4%	-7,3%	-4,5%	0%	2%
Portogallo	-0,6%	1,6%	-0,8%	-2,7%	-3%	0,5%	1%
Spagna	-6,6%	-3,3%	-7,1%	-10,5%	-5%	-2%	0
Regno Unito	0,3%	3,8%	-0,5%	2,3%	4%	5%	5%

* Stime

Fonte: S&P, Ocse

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



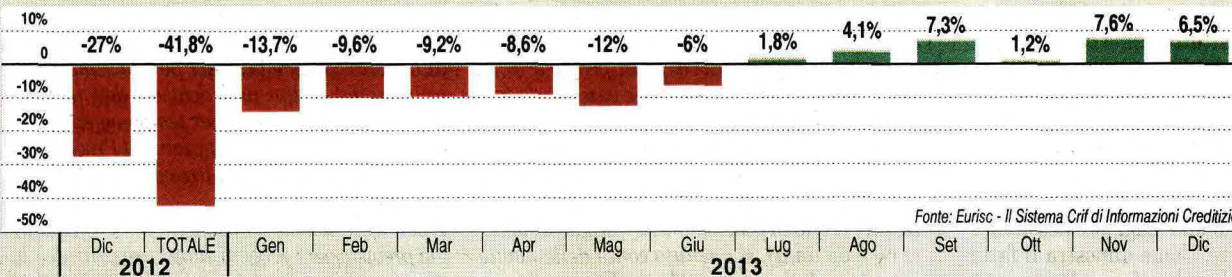
IN MIGLIORAMENTO IL MERCATO DEI MUTUI

EROGATO

Fonte: Osservatorio Assofin sui mutui

	TOTALE	Acquisto	Altri mutui
◆ Andamento dei mutui (primi 11 mesi del 2013 rispetto ai primi 11 mesi 2012)	-8,3%	-9%	-4,9%
◆ Trend numero contratti di mutuo stipulati (primi 11 mesi 2013 rispetto ai primi 11 mesi 2012)	-6,2%	-6,7%	-4,1%
◆ Trend flussi mutui erogati (novembre 2013 rispetto a settembre 2012)	-1,4%	-1,3%	-2%
◆ Trend numero contratti di mutuo stipulati (singolo mese novembre 2013 rispetto a novembre 2012)	+0,5%	+2,1%	-5,2%

DOMANDA



Fonte: Eurisc - Il Sistema Crif di Informazioni Creditizie

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

E anche i mutui promettono di fare la loro parte

Sperando che non si riveli lastricato solo di buone intenzioni, il 2014 sul fronte mutui sembra stia davvero partendo col piede giusto: le banche vogliono spingere l'acceleratore sull'erogato, con incrementi a due cifre, anche il 30%. Gli ultimi mesi dell'anno precedente hanno dato peraltro abbrivio alla ripresa: come rivela l'ultimo bollettino Abi a dicembre 2013, i tassi di interesse si sono assestati in Italia su livelli molto bassi. Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è sceso al 3,4%, il minimo da luglio 2011 (dal 3,54% di novembre; 5,72% a fine 2007). Segnali positivi anche sul fronte dell'erogato: gli ultimi dati Assofin, ancora negativi, mostrano un'attenuazione della flessione rispetto a un anno fa, ma soprat-

tutto per la prima volta rilevano un aumento del 2,1% dei nuovi contratti per acquisto, a scapito degli altri mutui (liquidità, ristrutturazione). Stabili i tassi, ma anche questo è un

buon risultato, considerando che l'Euribor è leggermente aumentato. Tutto bene allora? Non proprio, «perché le banche vogliono davvero concedere più credito, ma ciò accadrà solo al verificarsi di alcune condizioni», spiega Roberto Anedda di Mutuonline: «Maggiore liquidità del sistema e dunque minor costo della raccolta, nonché miglioramento dei bilanci bancari, così da poter ridurre i costi del mutuo ovvero ridurre lo spread al 2%. Non vedo invece più morbidezza nella valutazione del merito di credito degli aspiranti mutuatari: tipo di lavoro, Ltv, zona in cui si trova l'immobile, rapporto rata/reddito. Ma se il costo del mutuo si abbassa, la platea si allarga. Al resto invece dovrà provvedere una politica di governo di lungo termine, con incentivi alle fasce più deboli». (riproduzione riservata)

LE MIGLIORI OFFERTE DEL MERCATO

Esempio: Impiegato, 35 anni, residente a Milano. Acquisto prima casa. Mutuo richiesto: 100.000 €. Valore immobile: 200.000 €, rata mensile

Durata	Tasso variabile	Rata	Isc*
◆ 10 anni	2,88%	960 €	2,97%
◆ 15 anni	2,88%	685 €	2,96%
◆ 20 anni	2,88%	549 €	2,95%
◆ 25 anni	2,88%	468 €	2,94%
◆ 30 anni	2,88%	415 €	2,88%
◆ 35 anni	2,88%	378 €	3,01%
◆ 40 anni	2,88%	351 €	3,00%

* Indice sintetico di costo

Fonte: MutuiOnline - Rilevazioni dell'8 Gennaio 2014

GRAFICA MF-MILANO FINANZA