

RITORNI DI FIAMMA Negli Stati Uniti l'allentamento quantitativo ha rianimato il settore immobiliare, dando grandi soddisfazioni a chi ha acquistato nel pieno della crisi. Oggi potrebbe essere la volta del mattone europeo, a partire da quello italiano

Un affare di casa

di Teresa Campo

Uno degli effetti del Quantitative easing americano è stato quello di far ripartire il mercato immobiliare d'Oltreoceano. A dicembre negli Stati Uniti le vendite di nuove abitazioni sono aumentate rispetto al mese precedente dell'11%, attestandosi a 481 mila unità. Favorito da prestiti bancari più facili per i costruttori e nonostante l'attesa di un futuro rialzo dei tassi, il mattone a stelle e strisce va a gonfie vele. E questa è una buona notizia per tutta l'economia americana.

Dopo anni di stagnazione per il mercato immobiliare italiano è bene chiedersi se il Qe europeo da oltre mille miliardi di euro fino al 2016 possa avere lo stesso effetto sul mattone tricolore. Lo crede Alessandro Mazzanti, ceo di Cbre Italia. «Uno degli effetti del Qe sarà quello di tenere a lungo i tassi bassi», afferma Mazzanti, «e un periodo più lungo di bassi tassi d'interesse rende il settore immobiliare più appetibile. In questo contesto il valore degli immobili potrebbe crescere. Infatti, la diminuzione attesa sui rendimenti dei bond governativi, già su livelli molto bassi, potrebbe velocizzare l'inizio della fase di diminuzione dei rendimenti immobiliari, soprattutto nei mercati più periferici come l'Italia dove la ripresa è più lenta». Quindi bisogna approfittarne in fretta per non perdere il treno. Non solo. Secondo Mazzanti il combinato disposto di tassi d'interesse bassi e tassi di cambio più competitivi avrà un effetto positivo sull'economia. Ciò dovrebbe riflettersi sul mercato degli utilizzatori attraverso un rafforzamento della domanda e, di conseguenza stimolare un aumento dei canoni di locazione, favorito anche, in Italia, dalla carenza di spazi di qualità. «Anche le famiglie potrebbero beneficiare

dal miglioramento dell'economia in generale, acquistando più fiducia sul futuro e tornando a far crescere la domanda interna e far ripartire i consumi», aggiunge Mazzanti.

Guarda al mattone europeo con maggiore ottimismo anche Standard & Poor's. Nell'ultimo rapporto sul settore immobiliare residenziale in Europa si legge: «I tassi di interesse molto bassi, un euro più debole e bassi prezzi del petrolio potrebbero sostenere una ripresa dei prezzi delle case in Europa nel corso dei prossimi 24 mesi». D'altronde una certa ripresa dei prezzi in Spagna e Irlanda c'è già stata e ora potrebbe essere il turno dell'Italia. Sottolinea uno studio Cbre: «Rispetto alla Spagna, in Italia il numero e la tipologia degli investitori attivi nel 2014 sono stati più esigui. Ad esempio, nel 2014 le Socimis, i nuovi Reit spagnoli, hanno rappresentato circa un terzo degli investimenti totali e anche gli investitori domestici sono tornati attivi. In Italia invece, le Siiq non sono mai decollate e gli investitori nazionali sono stati pressoché assenti negli ultimi due anni, con investimenti stabilizzati intorno al miliardo di euro anche nel 2014».

Anche perché qualche segnale di inversione di trend si inizia a percepire. Secondo i primi dati elaborati da Cbre Italia, è aumentato il volume degli investimenti immobiliari nel Paese nell'ultima parte dell'anno: 2,6 miliardi di euro, oltre il 50% in più rispetto al trimestre precedente. Ciò ha portato il volume annuale a 5,3 miliardi di euro, un aumento dell'11% rispetto allo scorso anno. Ancora una volta è stato il capitale straniero a guidare la ripresa, rappresentando l'80% degli investimenti totali protagonisti nel trimestre, con oltre 4 miliardi investiti. «Il risultato, pur se ancora preliminare, non ci sorprende e conferma quanto emerso dall'indagine sulle intenzioni degli investitori presentata a marzo scorso:

un rinnovato interesse degli investitori stranieri sul nostro mercato, a prescindere dai fondamentali. Ciò che sorprende è il sorpasso della Spagna che, dati quasi definitivi, dovrebbe chiudere l'anno con un volume eccezionalmente elevato, poco meno del doppio rispetto all'Italia», continua Mazzanti.

Il volume annuo registrato sul mercato immobiliare italiano mette in evidenza un recupero significativo dalla crisi più acuta del 2012 (+104%) ed è incoraggiante per il settore, ma dimostra ancora una volta il ritardo cronico del Paese nei confronti dell'Europa che corre a velocità più che doppie, con un volume complessivo che nel 2014 dovrebbe superare di oltre il 30% quello dello scorso anno.

Un numero interessante emerso dall'analisi è quello relativo alla differenza di capitale domestico e straniero investito in Italia tra il 2007 e il 2014. Se gli investimenti stranieri sono in linea rispetto al 2007, quelli domestici sono inferiori dell'80%. Sempre dalla ricerca emerge che la maggior parte degli investimenti domestici è stata realizzata da fondi legati alle casse di previdenza di alcune categorie: commercialisti, medici, architetti. Mancano quindi i privati. Continua Mazzanti: «L'attendismo degli investitori italiani è forse una delle cause che ha impedito all'Italia di agganciare l'Europa nella forte crescita degli investimenti: gli investitori internazionali, invece, hanno confermato una fiducia elevata, a prescindere dalla debole economia del Paese. Certo ciò si riflette nel rischio maggiore attribuito all'immobiliare rispetto al passato, i rendimenti sui Bot sono ai minimi storici in Italia mentre i rendimenti immobiliari sono ancora superiori al picco minimo precedente, ma è comunque un dato che fa riflettere». E conclude: «Siamo comunque sulla buona strada per la ripresa, grazie anche ai segnali positivi del governo, con

la riforma sui contratti di locazione e sulle Siiq. Ci auguriamo che prosegua in questa direzione e soprattutto che ciò possa stimolare il mercato degli investimenti attraverso la creazione di nuovi strumenti e il ritorno degli investitori nazionali. La ripresa c'è, ma il mercato è cambiato rispetto al ciclo passato».

Una maggiore fiducia nell'economia potrebbe far ripartire anche quel mercato dei mutui cruciale per la domanda residenziale. Ormai l'offerta da parte degli istituti di credito non manca e i prezzi del mercato sono diventati appetibili. Anche se l'inizio della crisi in tutto il mondo data dalla seconda metà del 2007, in realtà in Italia gli effetti hanno cominciato a farsi sentire molto più tardi. Prima sono scese lentamente le compravendite, con anche un breve rimbalzo nel 2010, poi le quotazioni. Lungo tutto questo periodo, i valori di vendita delle abitazioni non hanno fatto altro che seguire la debolezza della domanda: dopo le iniziali resistenze hanno cominciato a scendere davvero, ma per così dire un po' in sordina, con una brusca accelerazione solo nell'ultimo biennio (quando le transazioni sono crollate del 50%), accelerazione che ha portato la svalutazione complessiva degli ultimi cinque anni a un buon 20%. Dalla parte dell'acquirente, il risultato è che le occasioni, come accennato, oggi non mancano. E chi compra ora potrà contare su una buona rivalutazione, simile a quella ottenuta da chi ha puntato sul mattone Usa nel 2008. (riproduzione riservata)

