

Roma
Mercato immobiliare residenziale in lieve ripresa in Italia. Dopo un triennio di continue flessioni, che ha visto i mutui per acquistare la prima casa passare dall'80,2% del totale delle erogazioni del 1° semestre 2007 al 45,6% del secondo semestre 2009, nel primo quadrimestre di quest'anno le rilevazioni di MutuiOnline evidenziano un lieve recupero con un +4,4%. Dato praticamente in linea con le indicazioni dell'Agenzia del Territorio che, dopo il crollo delle compravendite registrato fra il 2007 il 2009 con un vistoso — 27,9%, nel primo trimestre di quest'anno segnalano un incremento delle compravendite di case nell'ordine del 4,2%.

La "ripresina" è confermata anche da Alessandro Ghisolfi, responsabile ufficio studi Ubh (Professione casa e Grimaldi Immobiliare): nel primo quadrimestre di quest'anno, molti potenziali acquirenti di fascia medio-bassa sono ritornati sul mercato ridimensionando le loro richieste e puntando verso abitazioni di taglio medio-piccolo, al massimo 70-75 metri quadrati. Questa scelta è dettata anche dalla speranza di poter rivendere nel medio periodo, confinando sia nella ripresa del mercato con la conseguente rivalutazione del capitale investito, che nel miglioramento delle proprie capacità reddituali per poter poi acquistare un appartamento più grande.

Esaminando nel dettaglio i mutui di acquisto per la prima casa è possibile rilevare tendenze e comportamenti diversi a seconda delle fasce di età dei mutuatari. «Ovviamente, al crescere dell'età — spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline — tende a ridursi la durata media del mutuo: se fino ai 34 anni quasi il 64,7% dei finanziamenti riguarda mutui di lunga durata (25-40 anni), già nella fascia dai 35 ai 50 anni il peso si riduce al 56,6%, per crollare al 12,2% tra gli over 50». A suo avviso, si tratta di scelte obbligate dal fatto che la banca pone un limite alla durata massima del mutuo se il richiedente supera una certa età (di regola alla scadenza dell'ammortamento del finanziamento il mutuatario non dovrebbe superare i 75-80 anni).

È tuttavia interessante rilevare come anche tra gli over 50 permanga un buon interesse alle lunghe durate: il mutuo decennale è solo terzo in ordine di preferenza con il 21,6%. Nelle altre fasce di età il finanziamento decennale risulta più che residuale, con il 4,8% per i mutuatari fra i 18 e i 34 anni e il 6,8% per la fascia 35-50 anni. La durata è anche strettamente connessa con un'altra variabile fondamentale del

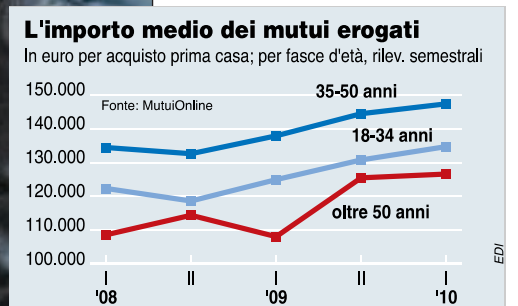
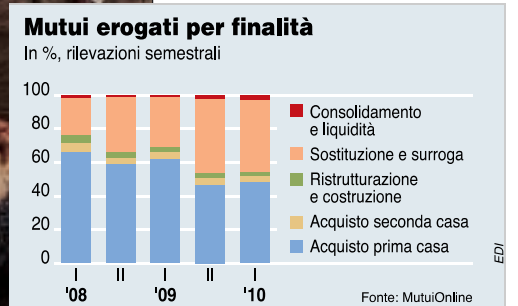
Prima casa, i mutui segnalano la "ripresina"

L'ultimo triennio ha fatto registrare continue flessioni sul fronte dell'acquisto dell'abitazione principale: i finanziamenti sono passati dall'80,2% del totale delle erogazioni del primo semestre 2007 al 45,6% del secondo semestre 2009. Nel primo quadrimestre 2010 c'è stato invece un lieve recupero (+4,4%)

I NUMERI

Salgono ancora i rendimenti dei posti-auto

Si muove in controtendenza alla crisi anche il mercato dei posti auto in città come si evidenzia dall'andamento del numero di transazioni nel primo trimestre di quest'anno (+5,6%). Le quotazioni dei box sono rimaste sostanzialmente stabili negli ultimi sei mesi, secondo i dati forniti dall'ufficio studi Gabetti, e i rendimenti in media sono stati più elevati dell'affitto di un appartamento. Si sono attestati infatti intorno al 5% (Milano 5,2%, Roma 5,1%) mentre a Torino sono stati del 3,8% ma vi sono capoluoghi con punte superiori, come Macerata (5,8%) Matera (8,5%), e Olbia (11,1%).



Il mercato dei mutui per l'acquisto della prima casa in Italia dà i primi, timidi segnali di risveglio

mutuo: l'importo. Negli anni la cifra è diventata sempre più consistente sia per l'incremento dei valori immobiliari che per la necessità soprattutto per i mutuatari con redditi medio-bassi di allungare la durata per rendere la rata sostenibile con il proprio reddito. I tassi ai minimi storici hanno permesso ai mutuatari di richiedere importi più elevati. Rispetto al primo semestre 2009, nei primi quattro mesi di quest'anno l'importo medio erogato ai clienti della fascia 18-34 anni è passato da 138.151 a 148.205 euro, per la fascia 35-50 da 125.471 a 134.367. Infine per i mutuatari over 50 anni, l'importo medio erogato è passato da 108.480 a 127.849 euro.

Molti clienti della fascia medio-bassa tornano sul mercato ma cercano "tagli" più piccoli

«L'evolversi di uno scenario che rende probabile il prolungamento della fase di tassi bassi — rileva Anedda — ha rafforzato la scelta del variabile (con o senza cap) provocando la riduzione della domanda di finanziamenti a tasso fisso, scesa tra i clienti più giovani dal 73,6% del primo semestre 2009 al 19,9% dei primi

quattro mesi del 2010». I giovani che puntano sul variabile a basso costo per acquistare la prima casa evidenziano un atteggiamento più razionale rispetto a coloro che negli scorsi anni attratti dai finanziamenti "ondeggianti" particolarmente vantaggiosi, hanno visto nel luglio 2008 l'Euribor superare l'Irs (il parametro utilizzato per indicizzare i mutui a tasso fisso). Ora molti puntano sul varia-

bile con cap, che garantisce un tasso con un tetto massimo prefissato. Basti pensare che nel primo quadrimestre di quest'anno il 29,4% dei mutuatari fra 18 e 34 anni ha scelto il variabile con "garanzia". Attualmente, questa tipologia di finanziamenti prevede un tetto intorno al 5,50%.

Rispetto ad un variabile puro, quello con tetto prevede un costo aggiuntivo che, mediamente,

oscilla fra lo 0,30% e lo 0,60%. «Se il mutuatario che firma il contratto di finanziamento con cap — spiega Egidio Vacchini, a. d. di Progetica — sa che il suo tasso, seppur variabile, non potrà mai superare la soglia fissata contrattualmente, diverso è il discorso per quanto concerne l'entità della rata con tetto. Dipenderà dal momento nel quale scatterà, dal capitale che deve ancora rimbor-

sare e dal tipo di piano di ammortamento utilizzato dalla banca». A suo avviso, alcune banche ricalcolano completamente il piano di ammortamento ogni volta che cambia il tasso: in questi casi, se il tasso si alza la restituzione del capitale tende a posticiparsi, se il tasso si abbassa la restituzione del capitale si anticipa. In pratica, con questo meccanismo di ammortamento del mutuatario, finché i tassi rimangono alti ed il tasso applicato è quello con cap, pagherà delle rate sempre di pari importo. Altre banche costruiscono il piano di ammortamento al tasso iniziale e poi mantengono immutata nel tempo le quote di capitale, provvedendo a ricalcolare la sola quota interesse delle singole rate. In questo caso, il mutuatario per tutto il tempo in cui il tasso cap è applicato, pagherà una rata che decresce nel tempo.

I vincoli delle banche fanno allargare la forbice della durata tra i giovani e gli over 50

L'ANALISI

Investire nel mattone, torna la convenienza

Le transazioni residenziali sono aumentate (fonte: Agenzia del Territorio) nel primo trimestre del 2010 del 4,2% in Italia, e gli aumenti sono stati più significativi nelle zone metropolitane con il +10,7%. Le città sono per eccellenza gli ambiti preferiti dagli investitori, per la capacità di difendere il valore che hanno, per la diversificazione dei potenziali conduttori che offrono (studenti, trasferisti, famiglie, turisti). «La mancanza d'investimenti alternativi —

spiega Guido Lodigiani Direttore Ufficio Studi Gabetti — che possano garantire serenità e sicurezza, ha spinto verso il mattone, che si è dimostrato il più sicuro nel lungo periodo. È successo quindi, che a differenza del 2008 e della prima parte del 2009, un numero cospicuo d'investitori, spesso piccoli, abbia deciso di attingere ai propri risparmi e al Tfr per l'acquisto immobiliare». Il guadagno da canone locativo nelle varie città italiane oscilla fra il 3 e il 4%.

LUIGI DELL'OLIO

Milano

Hotel riconvertiti in centri benessere e nuove strutture ricettive capaci di attirare turisti anche al di fuori dei picchi stagionali. Il mercato immobiliare legato al turismo prova a tirarsi fuori da una difficile situazione, stretto com'è tra il peso della crescente concorrenza internazionale e la crisi economica.

Secondo uno studio condotto da Nomisma e Fiaip (Federazione italiani agenti immobiliari professionali), su un totale di 31,2 milioni di case private presenti in Italia, oltre tre milioni sono abitazioni vacanze e la metà di queste è ubicata in località a vocazione turistica. Fino al 2007 questo comparto è cresciuto in linea con l'andamento generale del real estate, mentre negli ultimi due anni ha sostanzialmente tenuto, facendo quindi meglio della media di mercato.

Le case nelle località di vacanza hanno tenuto meglio i prezzi

Il turismo punta sui servizi e sui centri benessere

Molte strutture vengono riconvertite mentre quelle nuove tentano di attirare i flussi turistici al di là dei consueti picchi stagionali

La situazione è più difficile in un altro comparto cruciale dell'immobiliare turistico, vale a dire le strutture per l'ospitalità (come alberghi, agriturismo e bed & breakfast). Una ricerca condotta da Jons Lang LaSalle Hotel definisce il 2009 l'anno peggiore degli ultimi cinque per numero di transazioni. «I problemi nascono dal fatto che le acquisizioni degli anni scorsi sono state fatte su livelli non più attuali — commenta Gianfranco Mossetto, presidente di Est Capital — così, chi si è indebitato, oggi ha un potere contrattuale molto limitato rispetto ai potenziali compratori». Alcuni istituti di credito stanno aprendo le porte alle rinegoziazioni per evitare una pioggia di default, ma questo per

Mossetto «cambia le regole del mercato, a danno degli operatori sani».

La situazione rischia di peggiorare ulteriormente se verrà introdotta la tassa di soggiorno (fino a 10 euro per ciascun ospite degli alberghi) prospettata per Roma: «Una misura che impatterebbe sugli albergatori, visto che nelle attuali condizioni economiche non ci sono spazi per caricare il prezzo sui clienti», commenta Elena David, presidente di Confindustria-Aica, che chiede una maggiore collaborazione al mondo bancario: «Una via di uscita potrebbe arrivare da una compartecipazione delle banche nelle strutture ricettive: potrebbero trasformare una parte dei crediti vantati verso gli operatori del settore in equity, con la prospettiva poi di rivendere la quota quando le condizioni di

mercato torneranno stabili».

Uno studio di Antoitavia lascia, comunque, qualche spiraglio per l'anno in corso che dovrebbe essere all'insegna della stabilità, con investimenti concentrati prevalentemente su tre filoni: design innovativo, creazione di centri benessere per trasformare gli alberghi in centri wellness o spa, un'impostazione low cost per conquistare la fascia di clientela più attenta al prezzo.

A sostenere la ripresa ci prova anche la mano pubblica. Italia Turismo (società controllata da Invitalia) a fine maggio ha inaugurato un villaggio turistico a Sibari (Cosenza), concesso in gestione a Blu Serena e sta completando strutture simili a Sciacca (Agrigento) e Simeri (Catanzaro). «L'obiettivo è superare l'attuale stallo del mercato incrementando l'attrattiva turistica fuori dai picchi stagionali e nei confronti dei turisti internazionali, in modo da sostenere non solo il comparto ricettivo, ma tutto l'indotto locale», spiega il presidente Roberto Spingardi. Italia Turismo punta soprattutto a cavalcare la domanda di turismo golfistico: «Tra l'autunno e la primavera, dal Nord Europa si muovono 14 milioni di persone verso mete continentali con clima più temperato — aggiunge Spingardi — Paesi come Spagna e Portogallo sono state più veloci nell'intercettare i golfisti ma contiamo di recuperare terreno».

«L'introduzione della tassa di soggiorno rischia di peggiorare la situazione»

L'introduzione della tassa di soggiorno rischia di peggiorare la situazione

«L'obiettivo è superare l'attuale stallo del mercato incrementando l'attrattiva turistica fuori dai picchi stagionali e nei confronti dei turisti internazionali, in modo da sostenere non solo il comparto ricettivo, ma tutto l'indotto locale», spiega il presidente Roberto Spingardi. Italia Turismo punta soprattutto a cavalcare la domanda di turismo golfistico: «Tra l'autunno e la primavera, dal Nord Europa si muovono 14 milioni di persone verso mete continentali con clima più temperato — aggiunge Spingardi — Paesi come Spagna e Portogallo sono state più veloci nell'intercettare i golfisti ma contiamo di recuperare terreno».