



INVESTIMENTI IN CRISI



In Italia il 61 per cento del patrimonio immobiliare è in una «classe energetica» non adeguata. E sconta già una valutazione di mercato inferiore.

fuga

670 mila

le compravendite che si concluderanno nel 2023, a fronte delle 784 mila del 2022 (il 90% riguarda le «prime case»)



Foto: A. M. / Contrasto - Immagine di Stefano Carrara

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

045688

2023 dal mattone

Una decisa flessione nella proprietà immobiliare che il prossimo anno si accentuerà. I motivi sono evidenti: mutui alle stelle, normativa green alle porte. E, adesso, la variabile Btp...

di Laura Della Pasqua

Al momento le istituzioni europee hanno preso tempo.

La decisione sul risparmio energetico degli immobili è stata rinviata al prossimo Trilogo (con questa espressione dal suono vescovile si definisce la riunione delle tre istituzioni Ue: Parlamento, Consiglio e Commissione) e tutto lascia supporre che si vada a una normativa più morbida con maggiore discrezionalità decisionale ai singoli Paesi. Ciò non significa che il tema sia accantonato.

La strada appare segnata tant'è che i mercati, da tempo, hanno scontato la svolta green nel settore premiando con prezzi più alti gli immobili moderni che osservano la norma energetica e penalizzando con una perdita di valore quelli più datati e non adeguati da un punto di vista ecologico.

Il mattone è al centro di una rivoluzione e gli investitori se ne sono accorti. «Dai nostri dati emerge

che gli acquirenti si stanno già orientando verso immobili di classi energetiche superiori. Ciò porta a una crescita del loro prezzo con la conseguente minore accessibilità mentre registriamo già una riduzione di valore, e quindi un'erosione del risparmio accumulato dalle famiglie nei loro immobili, sulle case in classi più basse» commenta Carlo Giordano, uno dei componenti del board della rete Immobiliare.it. E sottolinea che oltre il 61 per cento del patrimonio «in mattone» è in classi energetiche valutate come inadeguate.

Un insieme di fattori (alti mutui e alti prezzi) e il tema energetico hanno dirottato i risparmi verso altre forme di rendimento. Bastano un paio di dati a conferma dello scarso appeal che ormai esercita il mercato immobiliare. Secondo le ultime rilevazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate, relativamente al trimestre aprile-giugno 2023, le compravendite sono diminuite del 16 per cento.



Ed è facile capire il motivo. Lo scorso anno, a Milano il costo medio di un appartamento di 80 metri quadrati si aggirava sui 350 mila euro, mentre a Roma per 90 mq bisognava spendere come minimo 255 mila euro. Nell'ultimo quinquennio nel capoluogo lombardo i prezzi sono aumentati del 43,2 per cento a fronte di una media nelle altre metropoli del + 8,8 per cento, secondo l'operatore di settore Tecnocasa.

Poi, il costo del denaro arrivato alle stelle. Una simulazione di Facile.it, all'indomani del decimo rialzo dei tassi da parte della Banca centrale europea, rileva che una rata del mutuo variabile da 456 euro iniziali potrebbe toccare i 759 euro, in crescita del 66 per cento rispetto all'inizio del 2022, con un aggravio pari a 303 euro. Un simile scenario spiega il risultato della recente asta del 2 ottobre scorso del «Btp Valore», il titolo di Stato con durata cinque anni e cedole trimestrali che è stato preso d'assalto dai risparmiatori (sono stati raccolti oltre 17 miliardi di euro). È un fenomeno che ha un doppio, ma semplice significato: di soldi in giro ce ne sono e si dirigono dove il rendimento è vantaggioso e sicuro. E rispetto al mercato immobiliare lo è di certo.

Andiamo oltre le notizie sulle stanze affittate sui 500-600 euro al mese o sulle locazioni stellari di bilocali al centro di Milano durante la settimana della moda. Sono situazioni marginali, sia per il posizionamento degli immobili sia perché il capoluogo lombardo e alcune aree della Capitale sono al di sopra delle statistiche. Qualche calcolo aiuta a capire meglio in che misura l'investimento nel mattone rispetto al recente Btp non risulta vantaggioso. Immaginiamo un immobile a Roma, zona semicentrale, 60 metri quadrati, acquistato a 350 mila euro e affittato a 1.500 euro al mese con un contratto «tre anni + due» e sul quale è applicata la cedolare secca al 21 per cento. Partiamo da un'ipotesi già assai ottimistica giacché anche in un'area della Capitale non periferica il li-

vello di locazione è piuttosto alto. Ora confrontiamo il rendimento per 12 mesi di tale affitto con quello offerto dalla stessa somma investita in Btp Valore.

L'obbligazione pubblica garantisce mediamente 13.400 euro l'anno considerando il tasso del 4,10 per cento nei primi tre anni, il 4,50 nei due finali, il premio a scadenza e al netto della tassazione del 12,5 per cento. L'immobile, invece, a parte il pagamento dell'Imu che oscilla sui mille euro annui e la cedolare secca, cioè imposte per circa 5 mila euro l'anno, dà un rendimento di 13 mila euro. Il calcolo si basa sulla situazione generale del mercato immobiliare e non tiene conto di possibili rivalutazioni delle unità che, tuttavia, sono circoscritte a realtà a forte richiesta abitativa come Milano. Va però anche ricordato che tale aumento di valore si concretizza solo nel momento in cui il proprietario vende il bene. I canoni di affitto, infatti, per godere della cedolare secca, devono essere all'interno di precisi parametri.

Tornando all'abitazione affittata, sono da considerare anche le eventuali spese di manutenzione (c'è sempre qualche adeguamento da fare) e il capitale immobilizzato. C'è soprattutto una variabile che fa la differenza, ovvero l'eventualità che nel corso del contratto l'inquilino smetta di pagare sia il canone sia le spese condominiali. Mentre l'investitore in Btp continua a incassare le cedole, il proprietario dell'immobile entra nel girone dantesco della causa di sfratto con quel che ne consegue in termini di spese per avvocati, per utenze e condominio e attacchi di bile per la lungaggine della pratica tra rinvii e zavorre burocratiche. Per bloccare uno sfratto ci si può appellare persino a quanto previsto dalle Nazioni Unite nel Patto internazionale sui diritti economici e sociali. A Trento, il giudice del Tribunale ha accolto il ricorso dell'Unione inquilini contro uno sfratto che si appellava proprio a tale Patto. Secondo il sindacato, infatti, una famiglia non potrebbe essere mandata via senza una sistemazione alternativa. Quindi o si trova la disponibilità di un'altra casa o il proprietario dovrebbe rinunciare a tornare in possesso del proprio bene. Con tali premesse, chi ha qualche risparmio da parte si guarda bene da bloccarlo nel mattone.

«L'investimento immobiliare ha perso appeal per le tasse e per la concorrenza dei rendimenti da titoli di Stato. Non c'è convenienza a comprare per affittare, tranne nelle zone turistiche» dice Mario Breglia, presidente del centro studi Scenari Immo-

Comprare per affittare oggi è meno conveniente di un investimento in Buoni del Tesoro poliennali. A Roma, un appartamento di 60 metri quadrati, costato 350 mila euro, ha una rendita media annuale di 13 mila euro. Lo stesso investimento in Btp garantisce circa 13.400 euro.

INVESTIMENTI IN CRISI

biliari, sottolineando che «il 2023 si concluderà con 670 mila compravendite dalle 784 mila effettuate nel 2022 e il 90 per cento riguarda le prime case».

La società di ricerche Nomisma, parallelamente, stima che quest'anno si chiuderà con un calo delle transazioni del 14,6 per cento rispetto al 2022 e una perdita stimata di circa 18 miliardi di euro. La contrazione del mercato dovrebbe proseguire, secondo le previsioni, anche nel 2024 con 643 mila compravendite. La rivoluzione green ha già avuto un impatto, anche se Bruxelles ha rinviato la decisione sulle misure di risparmio energetico a dicembre. «Il mercato si è orientato come se queste norme fossero in vigore sapendo che comunque la direzione è tracciata» riflette Breglia. Chi acquista si orienta verso immobili nuovi. Le case verdi diventeranno un problema sociale. Mentre a Milano il 70 per cento del patrimonio di edilizia residenziale è a norma, ad Agrigento il 90 per cento non lo è e lo stesso riguarda le periferie dei grandi centri urbani dove risiedono famiglie che non hanno le disponibilità per fare interventi di ristrutturazione. Resterà un buco nero.

C'è inoltre il problema dell'edilizia pubblica.

Incalza ancora il presidente di Scenari immobiliari: «Il Comune di Milano gestisce 10 mila case popolari che vanno messe a norma. Con quali soldi?».

«La dimostrazione che il settore è sotto pressione è data anche nell'andamento dei prezzi che in alcune città, come Milano e Roma, continuano a salire ma meno velocemente degli ultimi tre anni» afferma Paolo Facchetti, ceo di Dove.it, altra piattaforma di compravendita immobiliare online. «Vendere adesso è ancora vantaggioso ma non lo è comprare, perché i prezzi e i mutui sono alti. Chi acquista è attento alla categoria energetica e se l'immobile non è moderno, chiede subito lo sconto per le ristrutturazioni. In questo spazio temporale in cui i prezzi continuano a essere elevati e le norme green non sono arrivate, è il momento giusto per vendere».

Confedilizia ora guarda a dicembre, quando il dossier del risparmio energetico sarà di nuovo sul tavolo di Bruxelles. «Se fosse passata la versione originaria sarebbe stato un disastro per il patrimonio italiano» afferma il presidente Giorgio Spaziani Testa dell'organizzazione dei proprietari di casa. «Bisogna continuare a vigilare per evitare agguati dell'ultima ora, a ridosso delle elezioni europee».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



70%
del patrimonio
di edilizia
residenziale
di Milano
è «a norma»,
ad Agrigento
il 90 % non lo è