

**IMMOBILIARE** Per Caputi di Prelios i mercati europei e in particolare quello italiano sono tornati d'interesse per gli investitori internazionali grazie ai valori a sconto. Per questo il governo ora deve intervenire

# Non demolite il mattone

di Andrea Montanari

L'Europa ha riscoperto la voglia di mattone. L'anno scorso il volume degli investimenti nei soli immobili di natura e destinazione commerciale, su scala continentale, sono ammontati a 135 miliardi con un upside del 14% rispetto al 2012 e facendo tornare le contrattazioni ai volumi del 2007, quindi prima a un clima pre-Lehman. Un altro dato significativo del trend in atto è quello relativo al comparto uffici che rappresenta poco più della metà del volume totale degli investimenti: +45% le transazioni complessive rispetto a due anni fa, facendo segnare i massimi dal 2009. Il che la dice lunga sulle potenzialità del comparto del real estate. E anche se, come fanno notare molti esperti del settore, ancora oggi sono Francia, Germania e Regno Unito a rappresentare la gran parte delle transazioni, si dice addirittura l'80%, del mercato continentale nel suo complesso, ci sono nuove piazze che stanno attirando l'attenzione degli investitori d'Oltreoceano, del Far East e del Medio Oriente.

Le città che più di altre stanno vivendo una seconda giovinezza immobiliare sono nello specifico Amsterdam, Barcellona, Bruxelles, Bucarest, Dublino, Lussemburgo, Madrid, Varsavia, oltre alle italiane Milano e Roma. E grazie a questo ritrovato smalto che Paesi

In questo scenario di lenta ma significativa ripartenza del business, l'Italia non si sottrae, nonostante le difficoltà del mercato interno e un costante eccesso d'offerta. L'anno scorso il controvalore trattato dagli operatori è stato di 4,6 miliardi (un balzo del 133% rispetto all'annata precedente), una cifra che equivale a quella spesa dagli investitori nel triennio 2009-2011. Ciò ha permesso al sistema-Paese di tornare a rappresentare una quota importante delle transazioni su scala europea: il 3,2% del totale speso nell'Unione Europea. Un dato che ci riporta in linea con quello (3,3%) degli anni precedenti la crisi globale finanziaria e industriale.

E anche se il settore sta vivendo una prolungata fase di recessione che dura da ben sette anni, crollo che ha portato a un ridimensionamento dei volumi totali di oltre il 30%, con il numero complessivo di adesso precipitato a quello d'inizio millennio (dal 2007 a oggi si sono persi 395 mila posti di lavoro),

priori il 2014 può rappresentare l'anno di svolta. Non solo per i tanti elementi economico-finanziari ma anche per un diverso clima, un sentiment positivo da parte dei grandi investitori internazionali. I quali

però si attendono rendimenti decisamente più elevati di quelli degli anni recenti, diciamo dell'8% per gli uffici e del 10% per i centri commerciali. Guadagni e profitti che spesso i venditori, le sgr italiane, faticano ad accettare come dimostrano le ultime due offerte, quella su Unicredit 1 e quella su Atlantic, andate non certo bene: giovedì 17 si è conclusa l'opa di Blackstone sul fondo gestito da Idea Fimit, Atlantic appunto, con un tasso di adesione limitata al 39,5% a fronte della soglia minima del 50% alla quale la proposta era subordinata (Blackstone però ha deciso di rinunciare a questa clausola e pertanto pagherà a fine mese il corrispettivo di 335 euro a quota). «Nonostante tutto ciò c'è una forte domanda sull'Italia, soprattutto da parte degli esteri. E anche se in genere i venditori non sono disposti ad accettare questi prezzi così scontati, è innegabile l'inversione del trend e il rinnovato ottimismo», commenta Massimo Caputi, azionista e vicepresidente di Prelios e uno dei manager più navigati del settore real estate. «Non va trascurato il fatto che il mercato registrerà nei prossimi mesi, dopo l'asset quality review imposta dalla Bce alle banche, una immissione importante di immobili tornati in possesso delle società di leasing», continua Caputi. Per il quale «questo fenomeno rischia di appesantire l'offerta».



Massimo Caputi

## Scende lo spread, ripartono i mutui

di Roberta Castellarin

Il 2014 potrebbe essere il primo anno di ripresa per il mattone. Dopo anni di discesa dei prezzi, ma soprattutto di congelamento delle transazioni, il trend si potrebbe presto invertire. Finalmente la riduzione dello spread sta arrivando anche allo sportello e questo genera un interesse crescente da parte sia di chi vuole cambiare mutuo sia di chi è pronto all'acquisto di casa. Negli ultimi mesi le banche hanno ricominciato a proporre condizioni allettanti a chi vuole contrarre prestiti ipotecari. Attirando in primis chi un mutuo ce l'ha già, ma lo ha contratto in piena crisi con gli spread alle stelle. Nel primo trimestre 2014 infatti è cresciuto l'interesse per la surroga. In

parte delle banche, che oggi possono beneficiare di costi di raccolta sempre più bassi e che possono contare su una prospettiva di progressivo miglioramento dello scenario economico a livello nazionale. Con riferimento alla tipologia di tasso preferita dai mutuatari interessati a surrogare o sostituire il proprio mutuo, emerge una chiara polarizzazione verso il tasso variabile e il variabile con cap, che assieme spiegano l'82% delle preferenze dei richiedenti. «Dopo un primo periodo di disallineamento fra le dinamiche dello spread Btp/Bund e quelli offerti dal sistema bancario sulle proposte di finanziamento, a partire dal febbraio 2014 le banche hanno cominciato a trasferire progressivamente il minore costo di approvvigionamento della liquidità nei modelli di pricing dei mutui», sottolinea Stefano Rossini, amministratore delegato e fondatore di MutuiSupermarket.it. Continua Rossini: «I primi oggi a beneficiare di questi tagli agli spread sono i richiedenti a minor rischio di credito ossia, da un lato, quelli che investono risorse proprie importanti nella casa e chiedono mutui per finanziare all massimo il 50 o il 60% del prezzo dell'immobile, a cui le banche dedicano offerte ad hoc; dall'altro, i mutuatari esistenti, ovvero quelli che decidono di surrogare il mutuo per ottenere risparmi significativi sulla rata mensile. Per i prossimi mesi, se gli indicatori economici principali si muoveranno come previsto in direzione positiva, è ragionevole ipotizzare un'ulteriore riduzione degli spread sui mutui che potrebbero quindi arrivare ad attestarsi su valori attorno al 2%, non distanti dai livelli di inizio crisi del dicembre 2011». Infine, il Bollettino rivela che in un mercato dei mutui che sta lentamente risalendo la china, con le domande in crescita del +9,6% nel primo trimestre 2014 rispetto al primo trimestre 2013, si conferma la progressiva riduzione dell'importo medio del mutuo richiesto, che nel primo trimestre 2014 ha raggiunto il minimo storico di 124.778 euro (contro i 136.378 del primo trimestre 2012), segno della perdurante prudenza che ancora caratterizza i comportamenti delle famiglie in questo inizio di anno. Più ottimismo quindi, ma con giudizio (riproduzione riservata)

particolare, la domanda di mutui con questa finalità rappresenta il 12% del totale nel primo trimestre 2014 (contro il 10% del corrispondente periodo 2013). Ancor più evidente è la crescita degli erogati con finalità di surroga che passano dall'8% del totale nel primo trimestre 2013 al 17% del primo trimestre 2014. Questa tendenza emerge dalla nuova edizione della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato Crif e MutuiSupermarket.it, che offre una panoramica aggiornata e completa delle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare. Nello specifico, le richieste di prestito a fini di surroga inoltrate dai mutuatari durante la prima metà del 2013 si convertono progressivamente in nuove erogazioni nel corso dei trimestri seguenti, man mano che prende piede la riduzione degli spread offerti sui mutui di surroga. Sui prossimi mesi dell'anno si attende un'ulteriore espansione delle erogazioni con questa finalità, coerentemente con l'attesa ulteriore riduzione degli spread di offerta da

### I MUTUI IMMOBILIARI ACCESI IN ITALIA

Dati in milioni di euro



GRAFICA MF MILANO FINANZA

quali Italia, Spagna, Portogallo e Irlanda, nello specifico, hanno visto decollare gli investimenti del 150% nel 2013 rispetto all'anno precedente. Un esempio è rappresentato dal dato dei volumi dell'ultimo quarter dello scorso esercizio: 5 miliardi di contrattazioni rispetto agli 1,7 miliardi del quarto trimestre del 2012. E a riprova della nuova verve vissuta dal comparto del real estate va segnalato il dato relativo alla tipologia di compratori: nel 2013, in particolare, ben il 70% del volume complessivo è stato realizzato da parte di investitori cosiddetti cross-border (rispetto al 46% del 2009), ossia soggetti che operano su base transnazionale partendo in particolare dal Nord America.

Come fare a sbloccare il comparto? Il top manager di Prelios ha un'idea precisa. Torna a battere il ferro sul decreto legge 78 del maggio 2010, poi convertito in legge, la 122, nel luglio dello stesso anno. Gli stranieri sono bloccati da questa norma fiscale che li vincola alla doppia tassazione in caso di investimento in fondi italiani. Una misura che doveva portare nelle casse dello Stato un gettito aggiuntivo di 180 milioni e che invece ha registrato un flop. «È auspicabile che l'esecutivo interpellati le associazioni di categoria e gli asset manager italiani per capire come il servizio del risparmio immobiliare, dei servizi e delle costruzioni possa ritornare in movimento, senza un aggravio per le casse dello Stato, anzi possibilmente con benefici». Per entrambe le parti. Un appello che risuona da settimane anche nelle stanze di Assoimmobiliare alle prese con il rinnovo dei vertici. (riproduzione riservata)