

Case, il costo dei mutui italiani cresce più della media europea

Immobiliare

In Italia il tasso medio a luglio era 4,19%, 204 punti base in più da luglio 2022

Il reddito disponibile italiano è 48.180 euro: il 6% in meno rispetto alla media europea

Laura Cavestri

MILANO

Poco indebitati (rispetto alla media Ue). Ma molto tartassati, in termini di costi del finanziamento in confronto ai principali partner europei. E così frenano bruscamente i mutui in un mercato, quello della casa, in cui la domanda potenziale resta elevata e insoddisfatta. Anche perchè si costruisce poco, nè si risana l'esistente. Gli investitori esteri fotografano un "mercato di città": Milano e Roma, in testa. Seguono Bologna, Firenze e Torino. Servono studentati e un'offerta in affitto moderna e accessibile, gestita da professionisti. Ma il dialogo con la Pa per permessi e tempi certi scoraggia gli investitori esteri. Che infatti guardano alla Spagna. A fotografare il mercato residenziale italiano è l'ultimo *Italian Living Overview* di Savills

Mutui, redditi in Italia ed Europa

A luglio 2023, il tasso di interesse medio italiano sui prestiti alle famiglie

per l'acquisto di una casa era del 4,19%, +204 punti base rispetto a luglio 2022. In pochi mesi, i tassi di interesse sono saliti al livello più alto degli ultimi 10 anni (la media era del 2,24 per cento). Così un mutuo a 20 anni è cresciuto del 22% in soli 12 mesi.

«Oggi – spiega Peter Allen, *head of Operational Capital Markets U&E*mea di Savills – per acquistare un appartamento della metratura maggiormente preferita (106,8 mq in media) con un *loan to value* (rapporto tra l'importo del finanziamento e il valore del bene) del 79%, una famiglia italiana ha bisogno di uno stipendio netto mensile di 3.300 euro, mentre un anno fa ne bastavano 2.700 euro». In termini di reddito disponibile per famiglia, i dati variano sostanzialmente tra i paesi europei: il reddito disponibile italiano ammonta a 48.180 euro, inferiore del 6% rispetto alla media dell'area Euro (sotto di noi solo Spagna, Portogallo e Polonia tra i primi 15 mercati esaminati). «Tuttavia – spiega ancora Allen – entro 10 anni il reddito disponibile delle famiglie crescerà del 7% in termini reali nell'Eurozona mentre le previsioni italiane prevedono un aumento del 2%, ampliando il divario con la media europea».

«Tuttavia, Milano e Roma, se paragonate ad altre 15 città europee restano «competitive». Se il prezzo medio per l'acquisto di un bilocale, situato fuori dal centro cittadino, è pari a 320mila (-4% anno su anno), variando dai 170mila euro di Madrid ai 590mila euro di Londra. Il rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile delle famiglie necessario per l'acquisto re-

1,3

MILIARDI

Nel 2022 il totale degli investimenti nel settore living ha toccato gli 1,3 miliardi di euro, su 60 miliardi totali registrati in Europa.

gistra il livello più alto a Parigi e Monaco (8 anni) e il più basso a Madrid (3 anni), Dublino e Bruxelles (4 anni). L'Italia sembra abbordabile: si va dai 4,4 anni di Roma ai 5,3 anni di Milano.

«L'anno scorso in Italia – spiega Marco Montosi, *head of Investments Italy* di Savills – il totale degli investimenti nel settore living ha toccato gli 1,3 miliardi di euro (su 60 miliardi in Europa). Nel I semestre siamo a 620 milioni (20 miliardi in Europa). Il settore rappresenta il 30% del Real Estate in Italia, è resiliente, offrendo un vantaggio competitivo rispetto ad altri asset, con Milano e Roma come hub primari e un crescente interesse per Firenze, Torino e Bologna, con focus sugli student housing, le prime strategie *build to rent* con requisiti Esg».

Come ci vedono gli investitori

Gli investitori in Europa guardano a student e senior housing, al multifamily (residenziale in locazione gestito da operatori professionali). «Un'offerta ancora largamente insufficiente – ha detto Luca Migliaccio, *director* di Ardian – per cui serve anche una regolamentazione chiara». Se Marco Denari, *member of management* di Partners Group, sottolinea che «in Italia è centrale puntare sul recupero e la riqualificazione dell'esistente», Joe Persechino, *head of Residential* Axa-Im Real Assets, fa notare che «in Italia mancano sviluppi di investimento di grandi dimensioni e, quando si trovano, è difficile interagire con la Pa. Dunque, in assenza di tempi chiari, che si traducono in costi, si va altrove».