

LE PREVISIONI

Le tensioni sui Btp hanno pesato relativamente, la risalita delle compravendite di case prosegue. Per Rossini, di Mutui Supermarket, nel 2019 il settore può ulteriormente rafforzarsi (crescita del Pil permettendo)

Lo spread non frena il mattone

Il mercato immobiliare cresce e dopo sette anni risalgono anche i valori. Mutui più cari di 20-35 centesimi di punto

PIETRO SACCO
Milano

Lo scontro tra Laura Castelli e Pier Carlo Padoan andato in scena un mese fa a Porta a Porta è almeno servito a fare capire a qualche italiano in che modo l'aumento dello spread dei titoli di Stato può avere un effetto sul costo dei mutui. Contrariamente a quello che sosteneva l'attuale sottosegretario all'Economia, spread e tassi dei prestiti immobiliari hanno una relazione forte, anche se non diretta e automatica: la svalutazione dei Btp peggiora i conti delle banche, che si trovano a dover pagare di più il denaro che raccolgono sul mercato e, di conseguenza, ad alzare i prezzi del credito alla clientela. Arrivati alla fine dell'anno si può fare un bilancio di com'è andata. La differenza tra i rendimenti dei titoli decennali italiani e quelli tedeschi, che a maggio era attorno ai 120 punti, è salita fino a superare ripetutamente i 300 punti e

quindi è scesa verso i 250 punti dopo che il governo è andato incontro alle richieste della Commissione europea e ha ridotto il peso complessivo della manovra economica. Le banche hanno scelto di aspettare di avere più chiarezza sull'esito di questa trattativa prima di cambiare in maniera significativa la loro offerta su un prodotto prezioso come i mutui, ma comunque il rincaro è arrivato. «Partiamo da spread di tasso molto bassi, poi a luglio abbiamo visto le prime correzioni e in autunno movimenti più consistenti - spiega Stefano Rossini di MutuiSupermarket.it, portale di comparazione tra prestiti immobiliari -. Complessivamente il mercato ha alzato di 30-35 punti base i tassi dei mutui a tasso fisso e di 20-25 punti quelli dei mutui a tasso variabile. Dopo questa ondata di aumenti adesso sembra essere arrivata una pausa». Le banche non hanno sicuramente fretta di alzare i prezzi. È vero che la svalutazione

dei Btp nei loro portafogli pesa sui coefficienti patrimoniali e sui costi di approvvigionamento degli istituti di credito. Però l'adeguamento dell'offerta procede gradualmente, sono processi che richiedono qualche mese prima di arrivare ad avere effetti sul cliente. «Se i rapporti tra

il governo e l'Europa non tornano a peggiorare, non vedo particolari problemi sul fronte mutui: l'offerta può restare molto favorevole - spiega Rossini -. Se prima il motore del mercato era la surroga, adesso la spinta è l'andamento dell'immobiliare, che ora è positivo».

Gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate indicano che nel terzo trimestre le compravendite sono salite del 6,7%, con un aumento che porta a +5,6% la crescita nei confronti con il 2017. Il Crif ha rilevato per quel trimestre anche il primo aumento dei prezzi medi al metro quadro dopo

sette anni di calo che hanno ridotto i valori del 22%. «Come sempre è un dato molto diverso a livello geografico. Se vediamo la media nazionale possiamo dire però che ci stiamo avvicinando all'inversione della curva, cioè il contesto può portare a un graduale risalita dei valori» prevede Rossini. Quello che può accadere, spiega, è l'avvio di un effetto domino: gli aspiranti proprietari immobiliari iniziano a vedere che i prezzi non scendono più, quindi scelgono di accelerare la loro decisione di acquisto e questo non fa che sostenere i valori. «Se in un contesto di deflazione dei prezzi vince chi aspetta, con l'inflazione vince chi fa prima». Quindi il 2019 potrebbe essere un anno di ripresa completa del mattone, con una crescita dei valori che si potrebbe accompagnare a un aumento dei volumi del mercato. Sempre che la situazione economica generale lo permetterà. «La decisione di comprare casa non parte dal costo dei mutui, ma dalla sicurezza intrinseca della propria situazione economica. Parliamo di quello che nella stragrande maggioranza dei casi è l'investimento finanziario più importante della propria vita, difficilmente lo si porta avanti in un clima di pessimismo».



I numeri del settore immobiliare

411.579

Le compravendite di abitazioni in Italia tra gennaio e settembre 2018

+6,7%

La crescita del mercato nel 3° trimestre rispetto allo stesso periodo del 2017

+0,8%

L'aumento dei prezzi medi nel 3° trimestre. È stata la prima crescita dal 2011

1,91%

Il tasso medio dei mutui erogati lo scorso novembre. A maggio era all'1,83%