

# L'Italia resta al palo malgrado i mutui meno cari d'Europa

## La dinamica dei prezzi

### Il valore degli immobili dal 2010 risulta svalutato in termini nominali

#### Vito Lops

Il settore immobiliare italiano, se si escludono le città più dinamiche e attive sul fronte dell'offerta di lavoro, è rimasto al palo. Il confronto con l'andamento dei prezzi medi delle case nell'Eurozona non lascia spazio a dubbi: partendo dal 2015, ad esempio, il valore di un immobile in Italia è passato da 100 a 103 (non riuscendo a recuperare il valore dell'inflazione) mentre nella media dei Paesi dell'area euro si è portato 135. Se il calcolo parte più indietro nel tempo, al 2010, il valore degli immobili in Italia non solo non si è rivalutato in termini reali (cioè inserendo nel calcolo anche l'inflazione) ma si è addirittura svalutato in termini nominali, scivolando da 118 a 103.

Per certi versi è come se l'Italia non si fosse ancora ripresa dalla grande crisi finanziaria globale del 2008 che, partita dagli Stati Uniti (con una montagna di derivati agganciati a mutui subprime andati a scatafascio), ha infettato anche l'Italia. Se a ciò aggiungiamo la crisi dei debiti sovrani dei Paesi periferici dell'Eurozona e i suoi strascichi anche dalle nostre parti (lo spread Btp-Bund sfiorò i 600 punti a fine 2011 e nell'estate del 2012 prima del «what ever it takes» di Mario Draghi) si ha più chiara l'idea del perché l'economia italiana, e con essa il suo mercato immobiliare che vale un quinto del suo Prodotto interno lordo, non si sia mai del tutto ripresa. La riprova arriva analizzando il Ftse Mib, il paniere principale dei titoli italiani quotati a Piazza Affari. Ora viaggia intorno ai 27 mila punti, gli stessi livelli che esibiva nel settembre 2008 e in rosso di circa il 40% rispetto ai massimi storici toccati nella primavera del 2000.

Ma come mai gli immobili in Italia,

riflesso del tessuto produttivo ed economico, si sono tecnicamente arenati? «Il confronto tra i vari Paesi dell'Eurozona sembrerebbe indicare, a prima vista, che altrove si sia formata una bolla nel settore immobiliare ma in realtà non è così - spiega Luca Bertalot, segretario generale della European mortgage federation -. I prezzi degli immobili riflettono lo stato di salute del mercato del lavoro e la sua capacità di offrire salari più elevati. I Paesi del Nord Europa su questo fronte sono stati capaci negli ultimi anni di attrarre molti posti di lavoro dall'estero, offrendo retribuzioni più elevate. C'è una forte relazione diretta tra prezzi degli immobili e domanda di lavoro. Di conseguenza la crescita dei prezzi delle case registrata in Paesi come Belgio, Danimarca, Germania riflette questa dinamica - continua Bertalot -. Dinamica che si vede peraltro anche in Italia osservando i valori delle case nelle città più dinamiche dal punto di vista del lavoro, come Milano, Bologna e Parma, dove i prezzi in effetti sono saliti negli ultimi anni sganciandosi dalla media nazionale».

Se i valori immobiliari nel Belpaese non sono stati in grado di reggere il confronto con l'inflazione né con molti cugini europei, è perché in Italia da tempo assistiamo al fenomeno della fuga dei cervelli. Un fenomeno che a sua volta dipende dal livello meno competitivo dei salari. Quindi gli immobili sono una conseguenza e non la causa di un problema che va risolto su altri piani politici ed economici. In questa storia di stagnazione c'è un paradosso: i tassi offerti dalle banche sui mutui in Italia sono tra i migliori in Europa. Stando ai calcoli della European mortgage federation un mutuo in Italia costava nel terzo trimestre del 2022 in media il 2,26% contro il 3,48% della media europea. «Il vantaggio competitivo dell'Italia sull'offerta dei mutui deriva sia da normative importanti, come il decreto Bersani del 2006 che ha azzerato il costo della surrogazione o le recenti iniziative di sostegno alla platea dei giovani grazie alle garanzie offerte dalla Consap, ma anche alla maggiore trasparenza degli istituti di credito e all'abitudine degli

italiani ad utilizzare servizi di comparazione - spiega Alessio Santarelli, direttore generale Gruppo Mutuionline -. Su questo fronte siamo avanti lato mutui anche rispetto a mercati all'avanguardia come quello inglese dove ad esempio nel mondo assicurativo i comparatori hanno un ruolo dominante».

Bilanciando pro (mutui meno cari) e contro (mercato immobiliare al palo da anni) in questa fase di stretta monetaria della Bce c'è la possibilità di osservare il bicchiere mezzo pieno. «Essendo meno indebitate rispetto a quelle europee sul fronte mutui le famiglie italiane si riveleranno più resilienti di fronte a questa fase di rialzo dei tassi», conclude Bertalot. Un altro aspetto positivo riguarda la quantità di mutui a tasso fisso. «Nello stock di mutui erogati in Italia c'è una quantità importante di prodotti erogati a tasso fisso a fronte di Eurirs di lunga durata bloccati sui livelli bassissimi, se non addirittura azzerati in taluni casi - sottolinea Santarelli -. Un altro aspetto che ci distingue rispetto all'offerta di altri Paesi. Si tenga presente che ad esempio nel Regno Unito anche i tassi fissi vanno "rivisti" periodicamente in quanto non è possibile congelare Eurirs favorevoli per tutta la durata del piano di ammortamento».

di BERENGO ZINI/ESPRESSO





**LUCA BERTALOT**

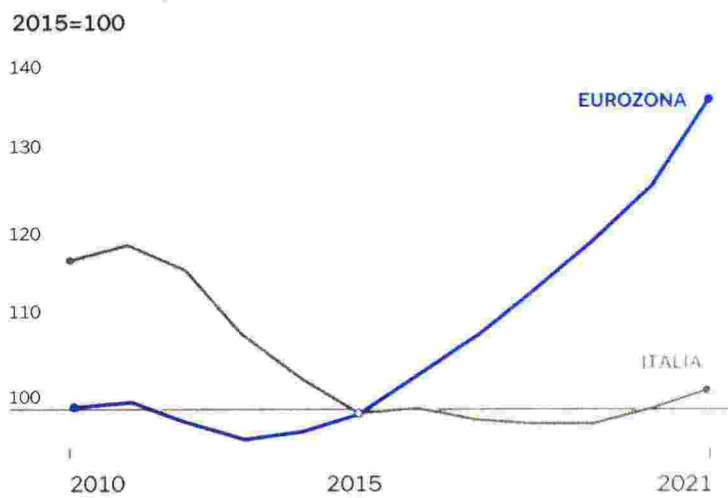
Segretario generale EMF:  
«Forte relazione fra prezzi degli immobili e capacità di offrire lavoro»



**ALESSIO SANTARELLI**

Dg Mutuonline:  
«In Italia molti mutui a tasso fisso bloccati su livelli bassissimi»

**Confronto prezzi degli immobili tra Eurozona e Italia**



Fonte: Eurostat