



GUERRA, GAS, MUTUI E BONUS 110%, COME ANDRÀ IL MERCATO IMMOBILIARE?

RISPONDE IL PROF. GIACOMO MORRI

In questo momento di incertezza riguardante anche il mercato immobiliare, abbiamo pensato di fare alcune domande al Prof. Giacomo Morri, *Associate Professor of Practice and Faculty Deputy in Corporate Finance & Real Estate, SDA Bocconi School of Management*, una delle persone più preparate e competenti sul Real Estate ed ambiti collegati.

Gentile Giacomo, mi permetto il “tu” per antica conoscenza, ti ringrazio molto per aver dedicato un po’ del tuo tempo alla nostra Associazione ed ai suoi lettori sull’intero territorio Nazionale.

Tonino Veronesi
Presidente Assoproprietari

Considerando la guerra in corso e la crisi presente, quali sono le problematiche che questo può comportare ai tassi dei mutui ed alla loro concessione?

L’incertezza derivante dalla Guerra, ma anche legata a possibili lockdown in Cina per effetto del Covid, sta incrementando il premio per il rischio sui mercati, come è già ben evidente dalla forte riduzione dei valori azionari nelle borse, mercati più efficienti e rapidi nell’incorporare nei prezzi la nuova situazione sul mercato. Inoltre, recentemente ci sono stati rilevanti incrementi dei tassi della banca centrale americana, e la banca centrale europea

ha lasciato intendere che seguirà la medesima strada. Infine, in parte quale conseguenza della guerra e in parte anche per le difficoltà nella catena di approvvigionamento, il costo delle materie prime e dell’energia, ma anche di molti prodotti in generale, sono aumentati, con un’inflazione ben superiore alle attese di soli pochi mesi fa.

Conseguentemente, un maggiore premio per il rischio, combinato con maggiori tassi di interesse base e aspettative di inflazione, conduce a un incremento dei tassi dei mutui. Tale incremento in parte già si è verificato con una variazione del tasso IRS a 30 anni, la base di calcolo per i mutui a tasso fisso, da 0,6% a 1,6%. Inoltre, diverse banche hanno già incrementato, e potrebbero ancora farlo ulteriormente, il margine applicato ai finanziamenti.

Infine, uno scenario economico negativo, condurrebbe anche a una riduzione nei soggetti in grado di ottenere un mutuo.

Quale mercato immobiliare si può immaginare nell’attuale situazione di incertezza?

Il mercato immobiliare è fortemente dipendente dalle politiche monetarie e in particolare dalla concessione di finanziamenti bancari. Una riduzione nell’erogazione dei mutui, per il loro maggior costo e per la

riduzione nel numero di soggetti affidabili, non può che portare a una riduzione nella domanda di acquisto di immobili, e quindi anche del loro valore.

Tuttavia, e su questo è maggiormente difficile effettuare previsioni, la volatilità sui mercati finanziari potrebbe spingere alcuni investitori a riallocare il proprio capitale verso il mercato immobiliare percepito quale investimento meno rischioso.

In questo contesto, gli immobili “core” (primarie localizzazioni e solidi conduttori) sono quelli per i quali la domanda rimarrà maggiore.

Eventuali modifiche sulle valutazioni catastali, come potrebbero incidere sull’ imposizione fiscale?

Una revisione delle rendite e dei valori catastali è necessaria per evitare le numerose disparità tra immobili di epoche diverse. La revisione in sé potrebbe non avere alcun effetto sulla tassazione se si sceglierà di non applicarle ai fini della tassazione, come al momento sembrerebbe. Tuttavia è difficile ipotizzare che, magari nel medio termine, queste non vengano utilizzate quale nuova, e più equa base di calcolo, con l’effetto che alcuni immobili saranno maggiormente gravati rispetto a prima, mentre per altri accadrà il contrario.

È comunque difficile a oggi fornire un’opinione, considerato che non è ancora chiaro come sarà modificato il quadro normativo.

Cosa ne pensa dell’ eventuale soppressione del “superbonus 110 per cento”, bonus molto significativo per i Proprietari Immobiliari?

Credo che sia corretto incentivare in qualche modo la riqualificazione del patrimonio immobiliare, ma ritengo che il superbonus 110% non sia la miglior modalità per impiegare le risorse pubbliche per diverse ragioni.

In primo luogo, si favorisce la fascia più ricca della popolazione.

In secondo luogo, un incentivo di tale portata basato sui costi effettivi porta, nel migliore dei casi, a un disincentivo a una corretta trattativa

con i fornitori, oltre che, evidentemente, a una fortissima domanda artificiale che spinge al rialzo i costi di ristrutturazione.

Infine, questo eccesso di domanda ha effetti negativi non solo per chi dovrà pagarli, cioè l’intera collettività, ma introduce oggi una distorsione sul mercato incentivando l’entrata di nuove imprese non ben organizzate, con risultati dubbi in termini di risultati e di sicurezza e, domani, al termine dell’incentivo, un effetto negativo per un eccesso di capacità produttiva a fronte di una domanda che si ridurrà.



Tonino Veronesi
Presidente Assoproprietari

Assoproprietari - AIPi e i suoi dirigenti sono impegnati nella tutela della proprietà immobiliare e nell’assistenza ai proprietari .

E’ firmataria degli accordi sui canoni concordati ed è presente attivamente ai “tavoli” del Comune di Bologna e della Città Metropolitana, in merito agli argomenti relativi a locazioni, sicurezza abitativa e in generale del settore immobiliare.

Interveniamo inoltre sui temi che hanno come oggetto lo sviluppo socio- economico della città e del territorio.