

Progetto UNILAB – SEMINARI DI ORIENTAMENTO 2020

TITOLO: Il finanziamento dell'acquisto dell'abitazione in Italia

Data: 9 ottobre 2020

Docente: Prof. MATTAROCCHI

Cattedra: Economia degli intermediari finanziari

Manager: Angelo Peppetti

Azienda: AB- Ufficio crediti e sviluppo e European Mortgage Federation

Settore: Acquisto, gestione e valorizzazione patrimonio immobiliare

Profili professionali di riferimento: - VALUTATORE (Perito - Valutatore indipendente - Analista in società di consulenza - Analista in società di investimento); FINANZIATORE (Addetto di filiale - Analista fidi - Risk manager - Consulente finanziario e marketing - Gestore del processo di recupero); SVILUPPATORE (Imprenditore - Project manager - Development manager - Consulente legale - Consulente tecnico)

Proponendo il tema del finanziamento dell'acquisto della casa, il Prof. Gianluca Mattarocci, Docente di Economia degli intermediari finanziari, punta a far riflettere gli studenti su una scelta importante che ogni giovane prima o poi potrà trovarsi ad affrontare nella sua vita e sulla possibilità di scegliere un percorso di studi e uno sbocco professionale orientato all'inserimento nel mercato immobiliare. Mattarocci articola il webinar di orientamento alla scelta del percorso di studi e specializzazione universitario su tre punti: 1) L'investimento nelle abitazioni in Italia 2) Il mutuo e il finanziamento delle abitazioni 3) Le professioni legate all'acquisto delle abitazioni. E per sviluppare il secondo punto si avvale del contributo specialistico dell'autorevole dott. Angelo Peppetti, dell'Ufficio crediti e sviluppo Associazione Bancaria Italiana (ABI) e membro della European Mortgage Federation. L'analisi dell'investimento nelle abitazioni in Italia che Mattarocci propone è basata sull'esame delle caratteristiche degli immobili e dei costi legati all'investimenti in Italia rispetto agli altri Paesi Europei.

Molto importante per valutare le caratteristiche del patrimonio immobiliare è l'analisi delle percentuali di immobili per anno di costruzione. In Italia ad esempio, la maggior parte del patrimonio immobiliare è stato edificato tra gli anni 50 e gli anni 80. Ciò comporta oggi interventi di consolidamento strutturale e ristrutturazioni, anche in ottica di efficientamento energetico, che richiedono un sostegno finanziario oltre al mutuo per l'acquisto. Inoltre, l'abitazione è in genere un appartamento, prevalentemente di proprietà e con una media di 1/1.5 stanze per residente nell'immobile. La mancata manutenzione/riqualificazione degli immobili determina, nello scenario di crisi perdurante, una dinamica dei prezzi negativa nel mercato immobiliare, che non si registra invece per le nuove costruzioni. Per la parte più consistente del patrimonio immobiliare nazionale si registra quindi una flessione consistente dei prezzi, partita con l'avvio della crisi, che non risparmia neanche la capitale.

Tuttavia la spesa per la casa in Italia resta sostenibile, in quanto tra mutui per acquisto e affitti risulta mediamente pari al 40% del reddito dei cittadini italiani.

Oggi con circa 6 anni e mezzo di stipendio pieno si riesce a pagare l'intero acquisto della casa. Per valutare la sostenibilità di queste spese, che siano il canone di affitto o le spese per il mutuo, si prende come parametro di riferimento il 40% del reddito. Ebbene, in Italia solo 8,2% delle famiglie ha un problema di sostenibilità delle spese per la casa, in quanto spende più del 50% per l'acquisto/affitto della casa. E' una buona notizia,

se si pensa che in Grecia oltre il 40% della popolazione ha questo problema. Indubbiamente, la richiesta di un finanziamento, il cosiddetto Mutuo, resta la strategia migliore per l'acquisto della casa.

A questo punto Angelo Peppetti interviene per presentare la situazione in merito all'accesso a mutui per l'acquisto della casa e per trattare il tema degli interventi a sostegno degli investimenti per la riqualificazione del patrimonio immobiliare. Esordisce con una buona notizia: "nonostante lo scenario recessivo, le banche stanno contribuendo a sostenere l'economia reale con iniezioni di credito crescenti, supportate dagli interventi delle Autorità Nazionali ed Europee". Lo dimostrano i dati di Banca d'Italia elaborati da ABI dai quali emerge che a luglio 2020 i prestiti alle famiglie sono aumentati dell'1,7%, con uno stock complessivo pari a 387,5 miliardi, mentre quelli alle imprese sono aumentati addirittura del 4,4%.

L'incidenza dello stock dei mutui per l'acquisto delle case sul PIL ci vede allineati ai valori dei Paesi dell'est, come Polonia e Lituania ma la media delle transazioni ogni 1000 abitanti è pari a quella della Danimarca. Come anticipato da Mattarocci, Peppetti evidenzia il peggioramento previsto nei prossimi mesi delle condizioni del mercato immobiliare, sebbene prima della diffusione del Covid-19 il ciclo immobiliare in Europa fosse ancora in una fase espansiva.

Dopo aver sottolineato la dinamica particolarmente negativa dei prezzi degli immobili a Roma, rispetto a Milano, città industriale dove il valore delle abitazioni è rimasto più stabile, Peppetti mostra con dati recenti anche il trend della perdita di valore degli immobili residenziali costruiti tra gli anni 50 e 80 (-1,3%) a fronte della crescita dei prezzi delle nuove costruzioni (+1,7%). E proprio nell'ottica di riqualificare questo patrimonio fa riferimento all'EcoBonus previsto dal Governo per sostenere finanziariamente, tramite le Banche, gli interventi necessari, favorendo così le famiglie, i professionisti e le imprese specializzate in tali interventi.

A tale proposito il prof. Mattarocci riprende la parola e propone agli studenti partecipanti la panoramica dei profili professionali richiesti nel settore immobiliare, distinguendo quattro categorie di profili e indicando per ognuna il percorso di studi universitario richiesto. Per la categoria dei Valutatori si richiede una formazione di tipo tecnico – ingegneristico. Per la categoria degli Sviluppatori immobiliari si richiede una laurea triennale e specialistica in economia con certificazioni per Project Manager da parte di enti nazionali o con master post-laurea nell'immobiliare. Il percorso di studi economici è richiesto anche per la categoria dei profili che operano nel settore Finanziamento (Addetto di filiale - Analista fidi - Risk manager - Consulente finanziario e marketing - Gestore del processo di recupero). Infine, per la categoria dei Mediatori si richiede una laurea in economia e l'esame per iscriversi all'Albo dei Mediatori. Se poi si vuole intraprendere un percorso nella Consulenza come Sviluppatori di nuovi modelli di business serve una laurea specialistica in Marketing. Le opportunità di lavoro evidenziate sono cambiate negli ultimi anni e le professionalità si sono evolute per sfruttare le opportunità legate alla tecnologia con lo sviluppo di nuove opportunità di lavoro che rientrano nella macro-categoria del Proptech.