

Immobiliare: ecco perché nell'Eurozona torna il dilemma tra affitto e acquisto

L'Eurozona non è certo la sola nel dilemma tra affitto e acquisto, e ormai sappiamo che non esiste una risposta univoca. Per noi ci sono due fattori chiave: le normative specifiche di ogni Paese e l'incertezza sull'accessibilità economica, che ancora una volta ci spingono ad affrontare l'annosa questione: comprare o non comprare?



Rotterdam, Netherlands. We see regulatory adjustments as the key to offsetting affordability hurdles when it comes to homeownership across the eurozone

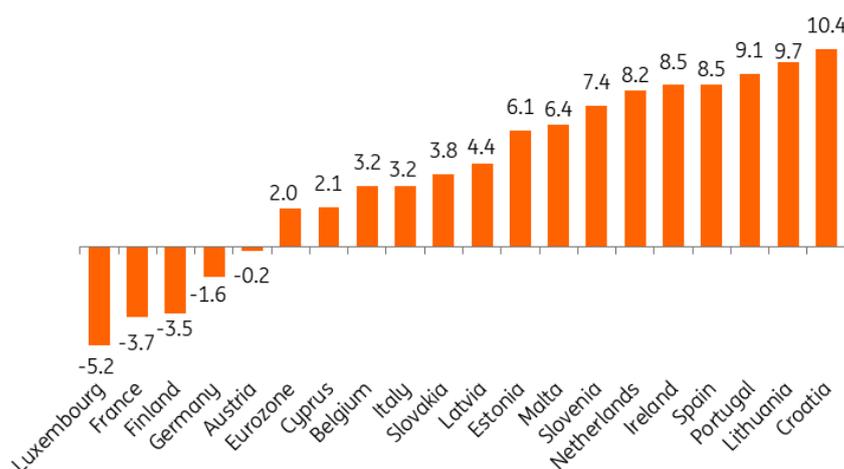
Prezzi delle case nell'Eurozona su nuovi massimi

Il calo dei tassi di interesse sui mutui, la diminuzione dei prezzi delle case all'inizio dell'anno e l'aumento dei salari: l'anno scorso aveva davvero un grande potenziale per migliorare l'accessibilità all'acquisto di una casa nell'Eurozona. Alla fine del 2023 i tassi di interesse sui nuovi mutui ipotecari, pari a circa il 4,3%, avevano raggiunto un massimo di 14 anni, ma alla fine del 2024 erano scesi di quasi 70 pb. Allo stesso tempo, i prezzi delle case dell'Eurozona avevano raggiunto il livello più basso degli ultimi due anni alla fine del 2023 e, dopo un aumento del 4,4% nel 2023, i salari nominali sono aumentati di un ulteriore 4,5% nel 2024. L'inflazione è scesa parallelamente e i salari reali sono cresciuti al ritmo più sostenuto degli ultimi 15 anni. Di conseguenza, i nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono aumentati di circa il 6% su base annua nel 2024.

Alla fine del terzo trimestre del 2024 i prezzi delle case dell'Eurozona avevano già superato il loro livello massimo. Secondo l'indice dei prezzi delle case appena pubblicato da Eurostat, i prezzi delle case dell'Eurozona raggiungeranno un nuovo massimo storico alla fine del 2024, grazie a un aumento dei prezzi dello 0,6% su base trimestrale nel quarto trimestre. Tuttavia, permangono differenze sostanziali tra gli Stati membri.

L'andamento dei prezzi immobiliari nel 2024

Totale (costruzioni nuove ed esistenti); variazione media annuale



Source: Eurostat

In Germania, i prezzi delle case sono scesi dell'1,6% nel 2024, segnando il primo calo biennale consecutivo dei prezzi delle case dal 2006/2007. Il calo complessivo dei prezzi, tuttavia, maschera la graduale ripresa del mercato immobiliare tedesco iniziata all'inizio dello scorso anno.

Il mercato immobiliare spagnolo rappresenta l'altro lato della bilancia, dove la crescita dei prezzi delle case è continuata a un ritmo quasi ininterrotto negli ultimi anni. Dopo un aumento del 4% nel 2023, i prezzi delle case sono aumentati dell'8,5% nel 2024.

Con il 3,2%, dal 2,3% del 2023, la crescita dei prezzi delle case ha subito un'accelerazione anche in Belgio lo scorso anno. Anche nei Paesi Bassi i prezzi delle case hanno registrato un forte aumento; dopo un calo dell'1,9% nel 2023, l'anno scorso sono aumentati dell'8,2%.

L'incertezza sulla convenienza economica accentua il dibattito su "affittare o comprare".

Dopo che l'anno scorso l'accessibilità all'acquisto di immobili residenziali è migliorata, si moltiplicano i segnali di un peggioramento a medio termine. I prezzi delle case hanno raggiunto nuovi record e la crescita dei salari è destinata a rallentare. Inoltre, dato il sell-off dei mercati dei titoli di Stato dell'Eurozona all'inizio di marzo e la prospettiva di un aumento sostenibile del debito pubblico per incrementare la spesa per la difesa, nulla lascia presagire un aumento dei costi di finanziamento nel medio termine. Tuttavia, nel breve termine, l'escalation delle tensioni

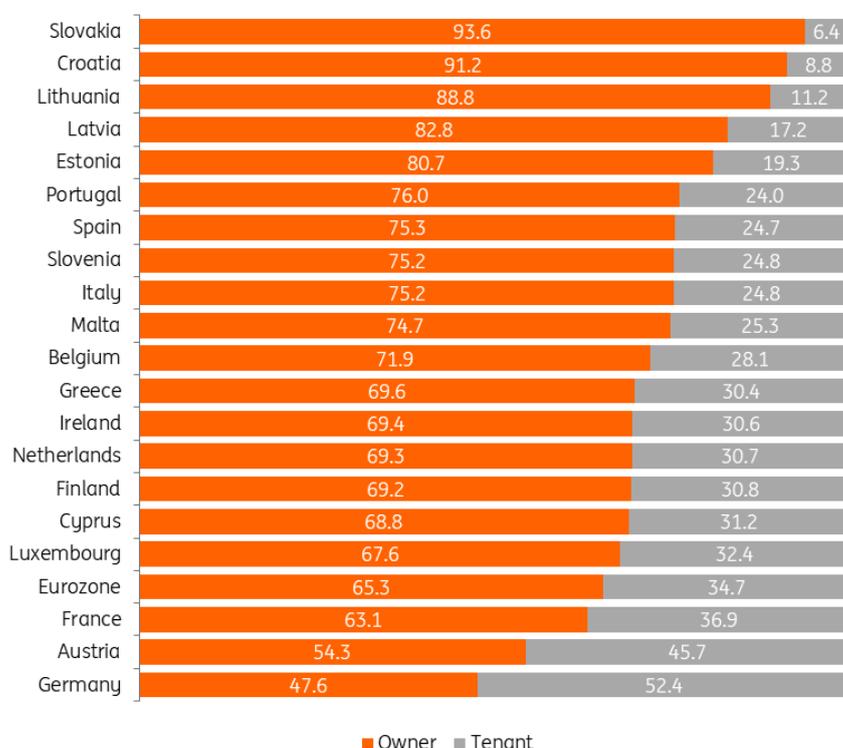
commerciali e i crescenti timori per la crescita sembrano destinati a innescare una fuga verso i beni rifugio. Il relativo calo dei rendimenti dei titoli di Stato non influisce ancora sulle nostre prospettive a più lungo termine.

La prospettiva di un aumento dei tassi di prestito accompagnato da un aumento dei prezzi delle case fa riemergere una domanda che molte persone si sono probabilmente poste più spesso negli ultimi anni: affittare o comprare?

Per la maggior parte delle famiglie dell'Eurozona, la risposta a questa domanda sembra essere un deciso "comprare". Quasi due terzi di tutte le famiglie dell'Eurozona vivranno in una casa di proprietà nel 2023. Tuttavia, guardando sotto la superficie si notano sostanziali differenze regionali.

Distribuzione della popolazione tra affittuari e proprietari

(%)



Source: Eurostat

In Slovacchia, ad esempio, oltre il 90% delle famiglie vive in case di proprietà. La Germania, dall'altra parte dello spettro, è all'altezza della sua reputazione di "terra degli inquilini", con un tasso di proprietà inferiore al 50%. Con circa il 70%, il tasso di proprietà nei Paesi Bassi è notevolmente superiore a quello della Germania, mentre Belgio e Spagna, con rispettivamente il 72% e il 75%, sono ancora più avanti nel confronto della zona euro.

Secondo un sondaggio ING dello scorso anno, è improbabile che l'aumento dei costi di finanziamento possa cambiare queste tendenze. Solo il 23% degli intervistati belgi e il 18% di quelli olandesi ritengono che affittare un immobile sia l'alternativa migliore all'acquisto, visti i tassi

ipotecari più elevati. La percentuale di coloro che preferiscono acquistare un immobile nonostante i costi di finanziamento più elevati è stata più alta anche in Spagna. Solo i tedeschi erano più propensi ad essere d'accordo che in disaccordo (tipico della cosiddetta terra degli inquilini).

Uno dei motivi potrebbe essere che la rata media mensile del mutuo per le famiglie tedesche è superiore al costo medio mensile dell'affitto. Un'indagine sui consumatori condotta dalla Banca centrale europea all'inizio del 2024 mostra che le famiglie tedesche pagano un affitto medio mensile compreso tra 550 e 699 euro. Ciò corrisponde a circa il 17-22% del reddito netto mensile. La rata media mensile di un mutuo, comprensiva di interessi e di qualsiasi importo da rimborsare, varia invece tra il 19% e il 25% del reddito netto mensile.

Per le famiglie spagnole e olandesi, il rimborso di un mutuo non solo è più conveniente rispetto alle famiglie tedesche, ma è addirittura più conveniente dell'affitto di una casa. Questo vale anche per i Paesi Bassi, come confermano i dati nazionali dell'Ufficio federale di statistica. Secondo l'istituto statistico olandese, nel 2022 le famiglie in affitto avevano un onere finanziario mensile del 25,5%. Il costo mensile del pagamento del mutuo era pari al 16,6% del reddito disponibile.

In Belgio, il pagamento di un mutuo incide sul reddito netto mensile in misura maggiore rispetto al pagamento dell'affitto. Il pagamento medio mensile dell'affitto rappresenta circa un quarto del reddito netto mensile medio. La quota di reddito netto necessaria per pagare il mutuo mensile medio, invece, corrisponde al 30%. Ciononostante, il numero di famiglie occupate dai proprietari in Belgio è significativamente più alto di quello delle persone che vivono in affitto. A nostra volta, riteniamo che vi siano ulteriori fattori che influenzano la scelta tra acquistare una casa o affittarla.

Risposte normative a una domanda esistenziale

Diversi aspetti normativi in ciascuno dei Paesi dell'eurozona influenzano l'attrattiva dell'acquisto di un immobile o dell'affitto di una casa. Ad esempio, in alcuni Paesi dell'Eurozona esistono norme che rendono più favorevole il mercato degli affitti, mentre in altri la mancanza di tali norme può spiegare il basso tasso di locazione. In Germania, la conversione di appartamenti in affitto in appartamenti occupati dai proprietari richiede l'approvazione del governo statale e il "freno agli affitti", in vigore dal 2015, consente ai proprietari di aumentare gli affitti solo del 10% rispetto al livello del mercato locale. Tuttavia, sono esclusi i nuovi edifici e gli appartamenti profondamente ristrutturati.

Una normativa analoga è entrata in vigore in Spagna nel 2023. In generale, gli affitti possono essere aumentati solo in linea con un determinato indice. Questo tiene conto di misure come l'inflazione di base, ad esempio. In alcune regioni, nel 2023 sono stati introdotti anche dei freni agli affitti, con l'obiettivo di proteggere gli inquilini e incentivare i proprietari a fissare prezzi accessibili. In Belgio, gli affitti sono generalmente adeguati all'inflazione, come i salari. Per gli immobili con scarsa efficienza energetica, viene applicato un fattore di correzione che fa sì che l'indicizzazione non venga applicata completamente.

Nei Paesi Bassi, le politiche governative sono generalmente orientate a stimolare la proprietà della casa, sebbene le recenti misure politiche abbiano anche l'obiettivo di rendere più attraente l'affitto aumentando l'offerta di case in affitto a prezzi più accessibili. A tal fine, il governo ha introdotto nuove norme per gli affitti di fascia media, massimizzando i canoni di locazione in base alla qualità dell'immobile. Nonostante le buone intenzioni, ciò ha portato a un calo del numero di case in affitto, rendendo il mercato ancora più rigido e aumentando la difficoltà per le famiglie di trovare un alloggio adeguato. La massimizzazione degli affitti, in combinazione con l'aumento delle tasse

per i proprietari, ha reso l'affitto meno attraente. A loro volta, alcuni proprietari hanno scelto di vendere le loro proprietà in affitto. Quindi, nonostante i suoi obiettivi, la regolamentazione degli affitti non sembra ancora portare benefici agli affittuari.

Esistono anche normative per il mercato degli acquirenti: quelle positive che promuovono l'acquisto di immobili residenziali e quelle che lo rendono meno attraente. Nei Paesi Bassi, la deducibilità degli interessi ipotecari sovvenziona ancora la proprietà della casa. Vengono inoltre concessi prestiti scontati a chi acquista per la prima volta.

In Germania, gli elevati standard edilizi si traducono in alti costi di costruzione. In prospettiva, il cosiddetto "edificio di tipo E", che mira a semplificare e accelerare la costruzione e a ridurre i costi di costruzione, potrebbe alleviare un po' la situazione. Ciò che rimane, tuttavia, sono i costi accessori di acquisto, che in Germania sono significativamente più alti rispetto al resto dell'eurozona. L'imposta sul passaggio di proprietà, le spese notarili e i costi dell'agente immobiliare, tra le altre cose, rappresentano tra il 9% e il 12% del prezzo di acquisto in Germania. I costi accessori di acquisto sono simili in Spagna, ma sono considerevolmente più bassi in altre parti dell'eurozona, non da ultimo grazie alle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto a scopo abitativo. In Belgio e nei Paesi Bassi, ad esempio, si aggirano tra il 5,5% e il 6,5%.

Autore

Franziska Biehl

Senior Economist, Germany

Franziska.Marie.Biehl@ing.de

Sander Burgers

Senior Economist, Dutch Housing

sander.burgers@ing.com

Ruben Dewitte

Economist

+32495364780

ruben.dewitte@ing.com

Alissa Lefebvre

Economist

alissa.lefebvre@ing.com

Disclaimer

La presente pubblicazione è stata redatta da ING Bank N.V. ("ING") esclusivamente a scopo informativo, indipendentemente dagli obiettivi di investimento, dalla situazione finanziaria o dai mezzi di un particolare utente. *ING fa parte del Gruppo ING (essendo a tal fine ING Group N.V. e le sue società controllate e affiliate).* Le informazioni in essa contenute non costituiscono una raccomandazione di investimento né una consulenza in materia di investimenti, legale o fiscale, né un'offerta o una sollecitazione all'acquisto o alla vendita di strumenti finanziari. È ING ha adottato misure ragionevoli per garantire che questa pubblicazione non contenga informazioni false o fuorvianti al momento della sua diffusione, tuttavia ING non garantisce che sia priva di errori o completa. ING non si assume alcuna responsabilità per eventuali perdite dirette, indirette o consequenziali derivanti dall'uso di questa pubblicazione. Salvo diversa indicazione, tutte le opinioni, le previsioni o le stime sono esclusivamente quelle dell'autore o degli autori, alla data di pubblicazione e sono soggette a modifiche senza preavviso.

La distribuzione di questa pubblicazione può essere limitata da leggi o regolamenti in diverse giurisdizioni e le persone che ne vengono in possesso devono informarsi e osservare tali restrizioni.

Il copyright e la protezione dei diritti di database sono presenti in questo report ed esso non può essere riprodotto, distribuito o pubblicato da alcuna persona per qualsiasi scopo senza il previo consenso esplicito di ING. Tutti i diritti sono riservati. ING Bank N.V. è autorizzata dalla Banca Centrale Olandese ed è supervisionata dalla Banca Centrale Europea (BCE), dalla Banca Centrale Olandese (DNB) e dall'Autorità Olandese per i Mercati Finanziari (AFM). ING Bank N.V. è costituita nei Paesi Bassi (registro delle imprese n. 33031431 Amsterdam).

Ulteriori chiarimenti sono disponibili su richiesta. Per ulteriori informazioni su ING Group, visitare il sito www.ing.com.