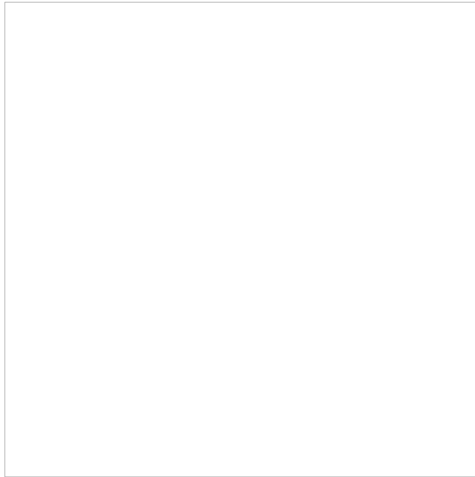


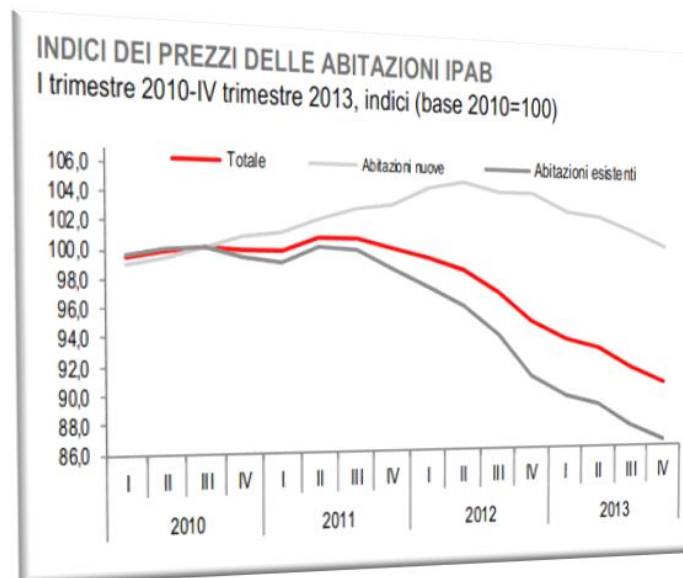
## Mercato Immobiliare: inizia la festa del risparmio



Grossi saldi in vista nel mercato immobiliare italiano, dopo tanta attesa finalmente anche gli organi ufficiali di settore certificano l'inizio della discesa dei prezzi ed il cambio di passo in atto nel mercato.

Ci sono voluti sette anni di pesanti cali delle compravendite ed un comparto edilizio-immobiliare quasi al collasso per far passare l'idea che le quotazioni raggiunte al picco della bolla erano assolutamente insostenibili ed irrealistiche e che c'è bisogno di una nuova stagione di ribassi importanti per ritrovare quel giusto equilibrio tra quotazioni e potere di acquisto.

Anche l'Istat nella sua recente pubblicazione dell'indice **IPAB** (Indice dei Prezzi delle ABitazioni) pur nella sua consueta prudente veste di ente governativo non può non ratificare che il nuovo corso ha avuto inizio. Come si può apprezzare dal grafico sotto esposto il calo medio dei prezzi delle abitazioni usate su scala nazionale ha già raggiunto un promettente **-14%** nell'arco dei primi quattro anni della discesa.



N.B. L'indice IPAB, di recente costituzione, analizza i dati a partire dal primo trimestre 2010 quindi eventuali altri cali non sono apprezzabili con solo questo parametro; tuttavia c'è da precisare che le diverse fonti che analizzano l'andamento dei prezzi delle abitazioni in Italia non sono concordi nel fissare l'inizio esatto del calo delle quotazioni posizionandosi in un range che varia a seconda dei casi dal 2009 al 2012, quindi in questa sede ci limiteremo ad usare il criterio dell'Istat.

Ma cosa significa in concreto aver subito o evitato un ribasso dei prezzi nell'ordine del 14%? Vediamo di fare qualche esempio verosimile per dare un'idea realistica degli effetti.

N.B. Tenuto conto del lasso di tempo relativamente breve e della alta variabilità di spread e condizioni nel periodo, negli esempi che seguono ci limiteremo a valutare solo i tassi fissi rimandando l'analisi dei variabili a quando la disponibilità di serie più significative renderà più semplice estrarre medie omogenee. In ogni caso, dal momento che viene valutato l'acquisto con e senza **mutuo**, in condizioni normali (bassa inflazione) il peso del **mutuo** con tasso variabile sarà sicuramente compreso tra questi due estremi.

# Caso 1

Facciamo un caso guida confrontando chi nel primo trimestre 2010 ha deciso di comprare prima casa, con o senza **mutuo**, contro chi invece ha deciso di attendere tempi migliori. Secondo il report di **MutuiOnline** all'epoca venivano erogati **mutui** per un importo medio di **131.930 euro** (poniamo 131.000 toni per comodità) con LTV intorno al 80%, significa che si poteva coprire l'acquisto di una abitazione del costo netto di **165mila euro** avendo a disposizione **50mila euro** (tenuto conto delle altre spese di compravendita quali notaio, mediazione, tasse, istruttoria, assicurazione, ecc ...). Con un tasso fisso del 5,2 per cento ed una durata di 30 anni ne vien fuori una rata mensile di 719 euro ed un totale interessi per 127.961 euro.

Alla luce della comunicazione Istat oggi quella stessa casa non vale più 165mila euro bensì 141.900 euro; ne consegue che si sarebbero potuti risparmiare **23.100 euro** sul costo netto e, nel caso con finanziamento, si sarebbe potuto stipulare un **mutuo** per 23 mila euro in meno, alias per 107.900 (anziché 131.000), quindi il totale interessi sarebbe passato da 127.961 a 105.397 euro con un ulteriore risparmio di **22.564 euro**. Cioè in appena quattro anni si sarebbero potuti facilmente risparmiare da 23.000 a 45.000 euro senza fare nulla. Queste somme rappresentano il costo medio quadriennale della fretta a volere comprare casa senza attendere lo sgonfiamento della bolla immobiliare.

Confronto acquisto abitazione prima e dopo il deprezzamento del 14%							
Caso 1	costo netto immobile	liquidità disponibile	importo mutuo	totale interessi	rata mensile	tasso fisso	durata anni
I trimestre 2010	165.000	50.000	131.000	127.961	719	5,20%	30
IV trimestre 2013	141.900	> 50.000	107.900	105.397	592	5,20%	30
differenza	23.100		23.100	22.564	127		

Elaborazione **aiutomutuo** - marzo 2014, dati in euro

E chi invece ha scelto di aspettare? Oggi potrebbe avere ancora in tasca i suoi 50.000 euro di liquidità a cui vanno aggiunti ulteriori accantonamenti e relativi interessi attivi. Nel caso avesse vissuto in affitto avrebbe potuto spendere fino 719 euro al mese per andare "a pari" ma oggi avrebbe più potere di acquisto a parità di immobile, oppure potrebbe puntare ad un target migliore.

# Caso 2

E se il costo della casa fosse stato il doppio? (evenienza molto facile nelle grandi città e nelle location di maggiore interesse). Con un costo netto dell'immobile di **330.000 euro**, un LTV dell'80%, un tasso fisso del 5,2% e una durata di 35 anni ci vogliono **82.000 euro** circa di liquidità per affrontare l'acquisto facendosi concedere un **mutuo** da **264.000 euro**, che comporta una rata da 1.366 euro con un totale interessi per 309.820 euro. Applicando lo "sconto" Istat del 14% oggi quella stessa casa costerebbe 283.800 euro (anziché 330.000) con un risparmio di **46.200 euro**. Con 46.200 euro in meno da finanziare la stipula di un **mutuo** da 217.800 euro comporterebbe un totale interessi per 255.601 euro, alias una minor spesa per **54.219 euro**. Il costo quadriennale medio dell'acquisto frettoloso di una casa in città fatto nel 2010 è compreso nel range da 46.000 a 100.000 euro. Chi avesse optato per l'attesa oggi potrebbe contare, oltre che sul corposo risparmio nell'acquisto, su una liquidità di almeno 82.000 euro più ulteriori accantonamenti e relativi interessi con la non indifferente facilitazione che oggi a parità di condizioni di finanziamento potrebbe comprare la stessa casa con rate da 1.127 euro anziché 1.366 euro.

### Confronto acquisto abitazione prima e dopo il deprezzamento del 14%

Caso 2	costo netto immobile	liquidità disponibile	importo mutuo	totale interessi	rata mensile	tasso fisso	durata anni
I trimestre 2010	330.000	82.000	264.000	309.820	1.366	5,20%	35
IV trimestre 2013	283.800	> 82.000	217.800	255.601	1.127	5,20%	35
differenza	46.200		46.200	54.219	239		

Elaborazione **aiutomutuo** - marzo 2014, dati in euro

Ovviamente tutti questi calcoli sono stati semplificati nel tentativo di rendere lineare il confronto diretto ed esisteranno ampie casistiche diverse come ad esempio tassi più alti, costi maggiori, spese minori, durate più brevi, ecc ....: ciascuno può facilmente personalizzare le diverse variabili e rifare i conti, magari utilizzando uno dei tanti calcolatori di **mutui** disponibili online e toccare con mano la differenza calata nella propria realtà (o simulazione).

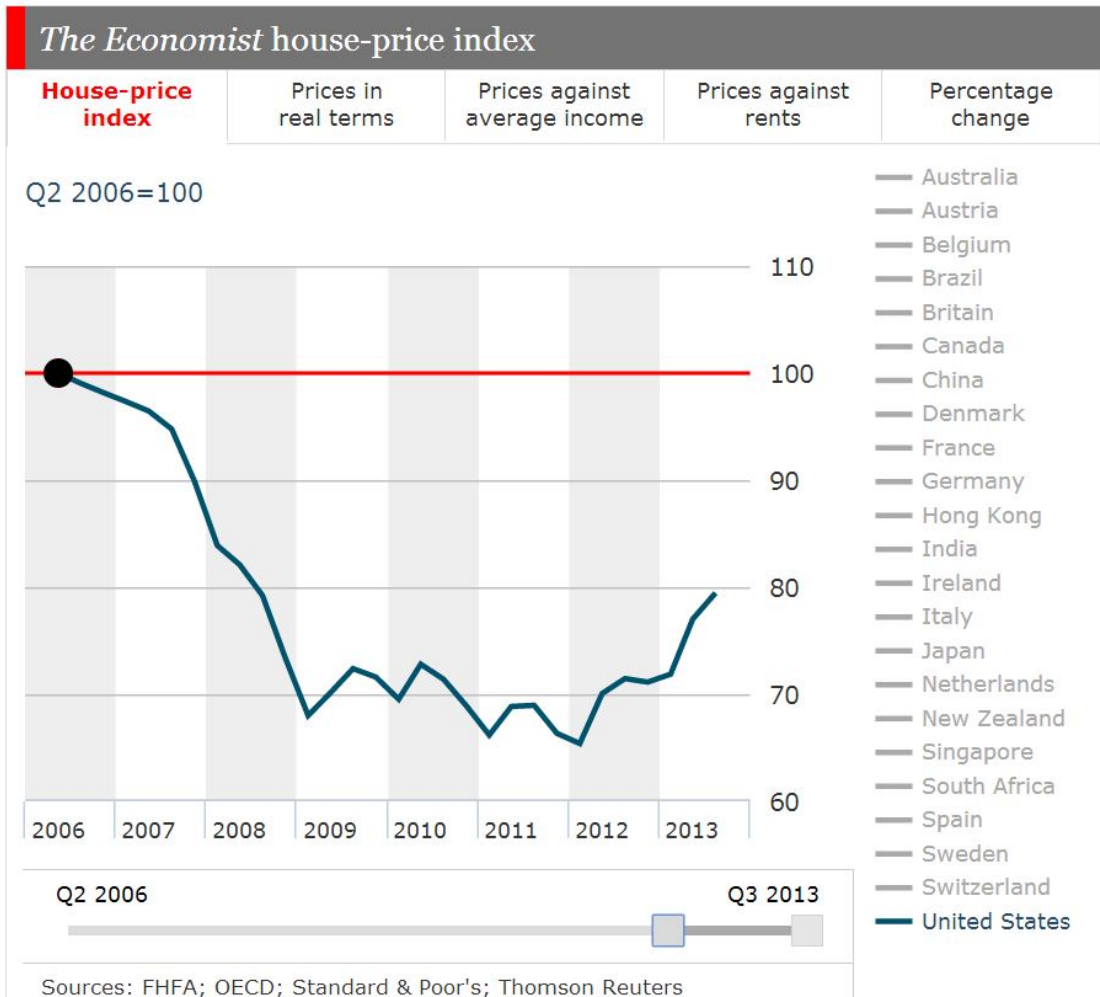
C'è da sottolineare, inoltre, che i due casi di acquisto con **mutuo** a tasso fisso sopra esposti con un ribasso di "appena" il 14% delle quotazioni degli immobili sono già pericolosamente vicini alla soglia che divide una pessima scelta di investimento da un clamoroso insorgere del fenomeno di **negative equity**, cioè della tristemente famosa condizione di un importo del finanziamento che supera quello attualizzato della casa.

## Le aspettative

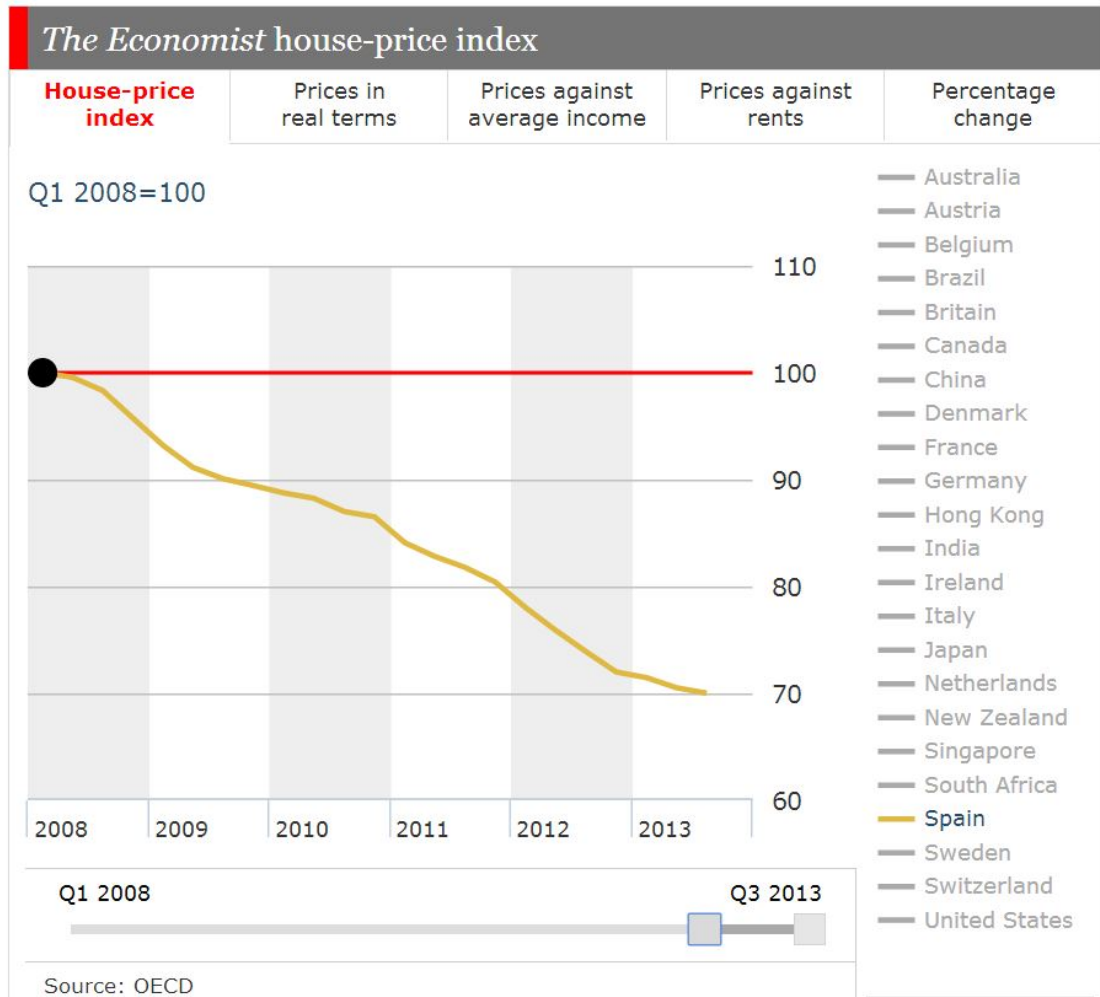
La conversione in soldoni della media dei cali del mercato negli ultimi quattro anni fa sorgere spontanee alcune domande del tipo: per quanto ancora ci saranno cali? e per quale portata? dove? su che tipologie di immobile?

Naturalmente è difficile dare una risposta e predire adesso quali altri sconti di settore matureranno nei prossimi anni, tuttavia può essere utile dare uno sguardo sia ai passati cicli, sia agli andamenti dei prezzi dei paesi che hanno affrontato le bolle immobiliari per farsi un'idea di massima della strada che abbiamo da poco intrapreso.

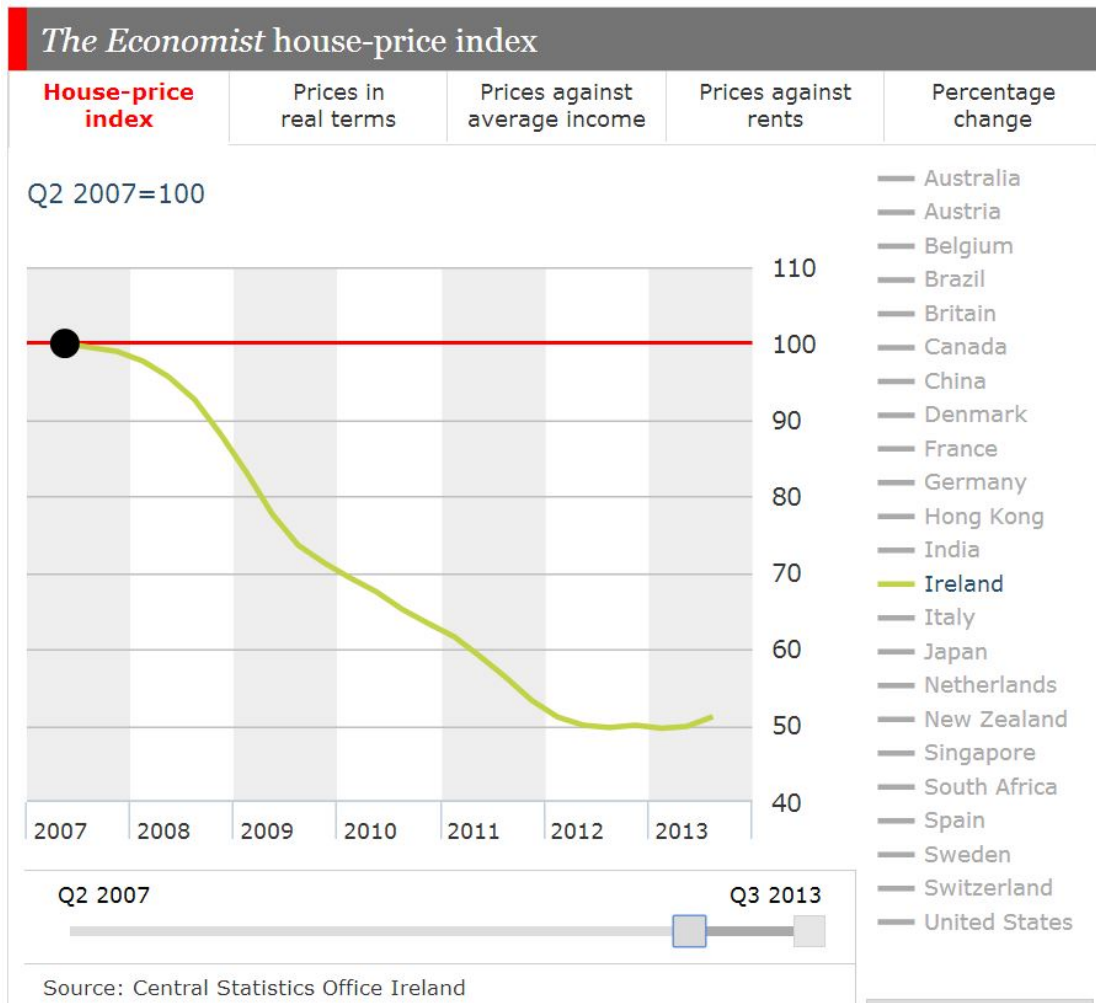
- Ad esempio gli **Stati Uniti** hanno toccato il bottom di medio periodo dopo sei anni di calo dei prezzi e una svalutazione intorno al 35%, come mostra il diagramma qui sotto tratto da the Economist:



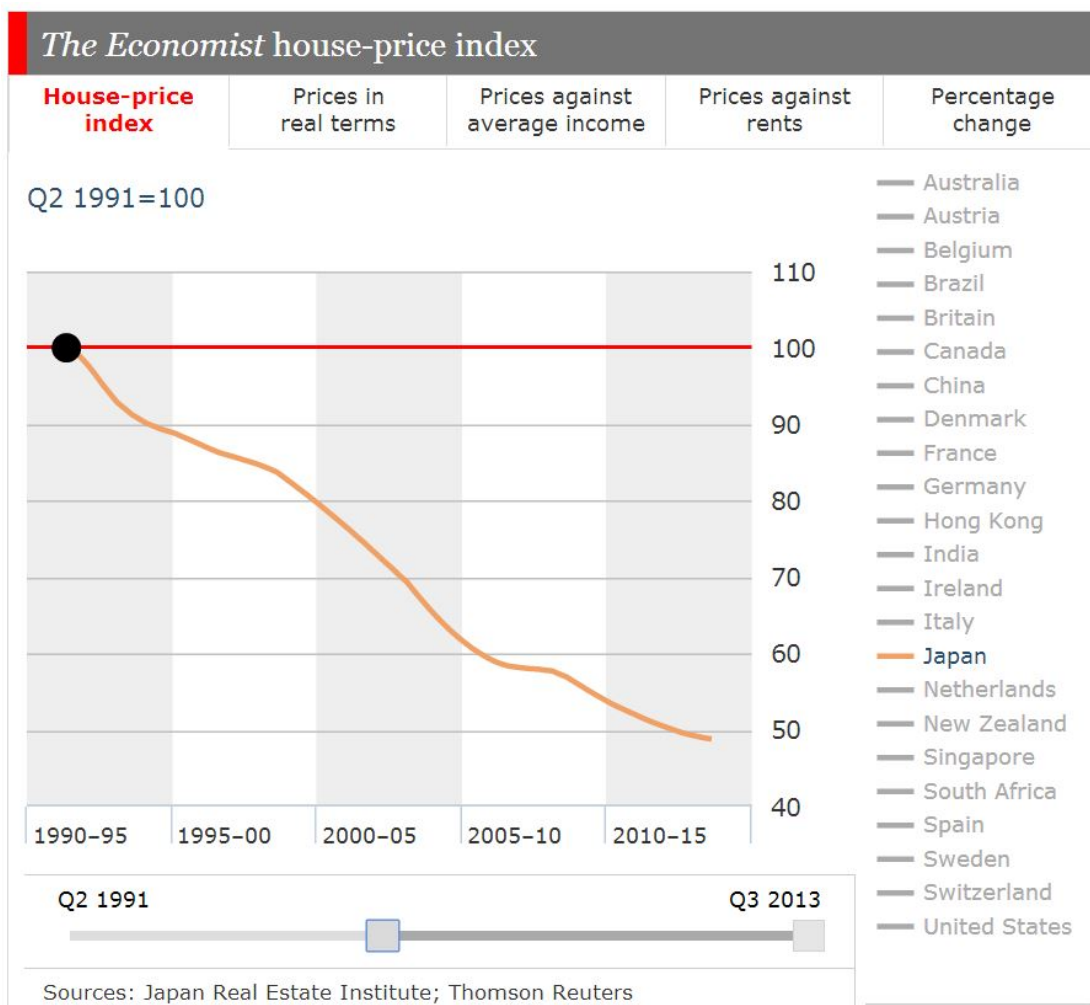
- La **Spagna** dopo sei anni di calo ed un deprezzamento del 30% non sembra ancora aver raggiunto il suo bottom:



- L'Irlanda ha smesso di assistere alla diminuzione dei prezzi dopo 5 anni di cali ed un -50% delle quotazioni:



- Il Giappone dopo 22 anni di decrescita dei prezzi ed una svalutazione di oltre il 50% non sembra aver raggiunto il minimo di medio periodo:



Alla luce dei dati di questi ultimi grafici sembra che non sia tanto il tempo trascorso a determinare il livello di deprezzamento necessario per ritrovare il giusto equilibrio quanto l'entità del calo. In parole povere più veloci e profondi sono i cali prima si raggiunge il minimo e la ripartenza nelle vendite (cioè un incontro duraturo e sostenibile tra domanda ed offerta). Nel caso dell'Italia temo che ci vorrà ancora qualche annetto di pazienza ma la strada è stata tracciata e lo sgonfiamento degli eccessi dovuti alla bolla pian piano farà il suo corso.

La recente notizia diffusa dal Sole 24 Ore (su indagine parziale ABI) sull'incremento nell'erogazione dei **mutui** nel primo bimestre 2014 rispetto all'equivalente bimestre del 2013 lascia ben sperare che le banche abbiano forse intenzione di venire incontro a questa ritrovata tendenza a vendite a prezzi più bassi in presenza di acquisti apparentemente sostenibili; ne sono prova i parametri restrittivi proposti laddove si concedono tassi più favorevoli solo agli aspiranti mutuatari che si accolleranno almeno la metà del costo rendendo penalizzanti LTV più alti. Come dire che se le quotazioni in gioco nell'acquisto daranno mostra di prudenza e sostenibilità allora ci saranno le condizioni minime per una ripartenza delle vendite, se invece ri-emergeranno antiche tendenze all'accrescimento dei prezzi il maggior carico resterà sulle spalle del mutuatario e probabilmente la mano tesa sarà ritirata.

Non resta che congratularsi con tutti coloro che hanno saputo resistere alla tentazione dell'acquisto in piena bolla e che seguendo i suggerimenti di questo ed altri siti simili hanno potuto preservare i loro risparmi ed accrescere il loro piccolo o grande patrimonio nonostante i tempi di crisi; l'analisi di pochi e semplici parametri e tanta caparbia buona volontà ha consentito a tutti noi di conoscere e riconoscere l'andamento ciclico del settore e di trovarci pronti nelle sue tappe fondamentali: **Let's Party**.



• sylvestro

[aiutomutuo.finanza@gmail.com](mailto:aiutomutuo.finanza@gmail.com)



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.