

MUTUIONLINE.IT

«Prezzi appetibili per gli immobili Ma valutare bene»

L'esperto: «Si possono fare acquisti a buon mercato. Quello sulla casa è un investimento da considerare nel medio-lungo termine»

Ettore Schifrani

■ Investire nella casa coi tassi bassi e in questo momento di mercato, in cui i titoli di Stato rendono poco e l'azionario è più che mai ad alto rischio, potrebbe essere la via giusta per chi ha del capitale da impiegare. In quest'ottica, Roberto Anedda, direttore marketing di *MutuiOnline.it*, fa il punto del mercato immobiliare e le sue prospettive.

Il mattone sarà un investimento chiave nel 2016?

«Può dare ottime opportunità. Dopo anni di cali, i prezzi sono appetibili e si possono fare acquisti a buon mercato. Poi certo dipende molto dall'ottica di investimento e dal tipo di immobile. Per l'Osservatorio di gennaio, il 26,2% delle erogazioni è stato destinato all'acquisto della prima casa, il 3,1% alla seconda casa e l'1,7% alle ristrutturazioni e costruzioni. In ogni caso, va considerato che sicuramente quello immobiliare è un investimento che va concepito nel medio lungo termine (15-30 anni). Per chi, invece, vuole un guadagno a breve termine, c'è sicuramente una componente di rischio maggiore perché non è detto che le prospettive di vendita migliorino già nei prossimi 5-6 anni».

Di che tipo di rendimenti parliamo sempre in ottica di investimento?

«La rivalutazione attesa è dell'1-2% annuo di media, ma ricordiamo anche che investire

in immobili comporta il pagamento di tasse e un impegno di

capitale che resta per anni immobilizzato. A meno che non si scelga la via dell'acquisto e del successivo affitto. In quel caso si mette a reddito il capitale e si può avere un ricavo nel breve termine per coprire le spese con un piccolo rendimento».

Dove si possono fare buoni affari in Italia?

«Roma e Milano sono i mercati più dinamici e hanno più possibilità, soprattutto, sul fronte degli affitti grazie al flusso di studenti, agli eventi (come Expo) o al flusso di lavoratori. Quanto alle città medio piccole, consiglio l'investimento solo se si conosce molto bene il mercato e la zona. Comunque, al momento, e secondo le rilevazioni dell'Osser-

vatorio *MutuiOnline.it*, il 42,6% dei mutui ha soddisfatto la domanda dal Centro, il 36,8% dal Nord e il 4,7% dal Sud. Solo il 5,8% dei mutui, è stata concessa dalle banche nelle Isole».

Il 2016 che anno sarà?

«Un anno in cerca di stabilità dopo un 2015 di ripresa. C'è stata una leggero aumento delle

compravendite, ma questi alti e bassi della Borsa non danno sicurezza, quindi molto dipende-

Roberto Anedda, direttore marketing di *MutuiOnline.it*, fa il punto sul mercato della casa

ra anche dall'evoluzione dei corsi finanziari. Con questo, il 2015 è stato un anno record per i mutui, grazie a costi ai minimi storici e alla politica della Bce che ha tenuto i tassi fermi. Politica che probabilmente sarà confermata ancora per tutto quest'anno».

Il tasso fisso resta la prima scelta?

«Sì, siamo ai minimi storici con l'Euribor che è addirittura negativo. Quindi, anche se dovesse recuperare, ci vorrà tempo e resta sempre il più conveniente. In base al nostro Osservatorio, emerge che dal primo semestre del 2015 con il 63,5% delle erogazioni a tasso fisso, siamo oggi al 74,8%. I mutui a tasso variabile sono solo al 21,4%, dal 32,8% del 2015».

Nel 2015 quasi la metà dei mutui sono state surroghe.

«La possibilità di scegliere l'offerta migliore e di cambiare il mutuo è fondamentale. *Mutuionline.it* è la piattaforma di riferimento per una comparazione adeguata dei prezzi. Abbiamo calcolato che sui 40 miliardi erogati nel 2015, il flusso di surroghe ha interessato una quota di almeno 15-16 miliardi».



ACQUISTI/AFFITTI

Roma e Milano sono i mercati più dinamici
Il punto dell'Osservatorio



PRESTITO DI 20 ANNI

Migliori offerte di mutuo su www.mutuonline.it - MILANO.
 Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000,
 valore immobile € 200.000, rata mensile.
 Rilevazioni del 09.02.2016

VARIABILE

DURATA	TASSO	RATA	ISC*
10 anni	0,93%	€ 873	1,18%
15 anni	1,13%	€ 604	1,21%
20 anni	1,06%	€ 463	1,19%
25 anni	1,13%	€ 383	1,18%
30 anni	1,13%	€ 328	1,24%
35 anni	1,51%	€ 307	1,61%
40 anni	1,51%	€ 278	1,60%

FISSO

DURATA	TASSO	RATA	ISC*
10 anni	1,50%	€ 898	1,77%
15 anni	1,90%	€ 639	2,16%
20 anni	2,15%	€ 513	2,38%
25 anni	2,35%	€ 441	2,57%
30 anni	2,35%	€ 387	2,56%

* Indice Sintetico di Costo

L'EGO



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.