

focus mutui

Case, vendite e prestiti il mercato riparte con tassi e prezzi bassi un'occasione unica

LE TRANSAZIONI IMMOBILIARI TRA APRILE E GIUGNO SONO CRESCIUTE NELL'ORDINE DEL 21,8% RISPETTO A DODICI MESI PRIMA, A QUOTA 258.380 UNITÀ. E ANCHE LE BANCHE SI ADEGUANO AL TREND

Luigi dell'Olio

Milano

Segnali che arrivano dal mercato sul fronte delle compravendite e dei mutui sono all'insegna della crescita, a dimostrazione di un mercato tornato dinamico sia sul fronte della domanda, che dell'offerta. Una situazione che fa ben sperare non solo chi è interessato a comprare o vendere casa, ma anche a livello di sistema, considerata l'importanza del settore immobiliare per tutta l'economia italiana. Con le ricadute attese nel campo delle costruzioni, delle ristrutturazioni, così come dei professionisti legati al mattone.

L'ultima nota trimestrale realizzata dall'Omi (l'osservatorio del mercato immobiliare realizzato dall'Agenzia delle Entrate) segnala che le transazioni immobiliari tra aprile e giugno sono cresciute nell'ordine del 21,8% rispetto a dodici mesi prima, a quota 258.380 unità. Un progresso che assume un valore particolare se si considera che il periodo primaverile non è stato tra i più brillanti per l'economia italiana, alla luce del rallentamento del ciclo economico rispetto alle previsioni di inizio anno. Eppure vi è stata un'ulteriore accelerazione rispetto al +17,3% messo a se-

gno nel primo trimestre (sempre nel confronto annuo).

Tornando al periodo aprile-giugno, lo spaccato tra settori vede un'accelerazione del residenziale (che è il comparto numericamente più rilevante) nell'ordine del 22,9%, mentre le compravendite del comparto produttivo sono salite del 28,7%, quelle del terziario nell'ordine del 14,7%, con il +12,9% messo a segno dal commerciale. A trainare il mercato sono soprattutto le grandi città, con Bologna che vede crescere le compravendite di un terzo (+33,5), Milano a +29,7% e Napoli a +25,3%. Mentre, all'opposto, arrivano segnali di debolezza dalla provincia, che evidentemente fatica maggiormente a intercettare il treno della ripresa economica e che presenta livelli di prezzo relativamente alle locazioni sensibilmente più bassi.

Di questo passo, segnala l'Omi, ci sono le condizioni per tornare entro fine anno ai livelli del 2012. Segno di un ritorno di fiducia tra le famiglie italiane, che evidentemente vedono un futuro meno grigio rispetto a qualche tempo fa. Programmare un investimento importante come quello immobiliare richiede infatti analisi e riflessioni spesso anche spalmate nel tempo, fino alla decisione finale. E non è un caso se la ripresa arriva soprattutto dal Nord, l'area del Paese che per prima ha intercettato la ripresa.

A favorire la ripresa è anche la situazione dei prezzi, che negli ultimi sette anni sono scesi in maniera costante e oggi consentono, a parità di prezzo, di acquistare una stan-

zetta in più. Mentre, a parità

di spazi, si riesce a spuntare dal 15 al 25% di sconto rispetto ai picchi pre-crisi, anche grazie a una maggiore disponibilità dei venditori a trattare rispetto al prezzo iniziale proposto. Un'ulteriore spinta arriva dal rinnovato interesse degli istituti di credito a investire sui mutui residenziali, che

presentano livelli di insolvenze contenuti, e dalla situazione dei tassi di interesse. Una combinazione di fattori come mai nella storia. Così non sorprende l'analisi dell'ultimo Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto da Tecnoborsa, Bankitalia e Agenzia delle En-

trate, in virtù del quale si registra un sensibile calo di agenti che conducono a decadenza dell'incarico alle difficoltà degli acquirenti di reperire un mutuo (al 20,9%, dal 23,8% nel primo trimestre; era 29,5% un anno prima). Di pari passo, la quota di acquisti finanziati con mutuo ipoteca-

rio è aumentata (al 76,1%, dal 73,8% del trimestre precedente), così come il rapporto tra prestito e valore dell'immobi-

A parità di spazi, si riesce a spuntare dal 15 al 25% di sconto rispetto ai picchi pre-crisi, anche grazie a una maggiore disponibilità dei venditori a trattare rispetto al prezzo iniziale



le (al 73,8%, dal 69,3%).

E il trend è destinato a trovare conferma quando arriveranno le nuove rilevazioni. Nel mese di agosto, segnala Crisi, il numero delle doman-

de di nuovi mutui ipotecari e surroghe da parte delle famiglie italiane ha fatto registrare un incremento dell'11,5% rispetto al corrispondente mese del 2015. Questo a fronte di un calo dell'importo medio, che si è attestato a quota 121.918 euro (il livello più basso da inizio anno), conseguenza del prezzo registrato dagli immobili. Analizzando il numero di richieste nell'aggregato dei primi otto mesi dell'anno si registra un incremento pari al 12,2% rispetto allo stesso periodo del 2015, anche grazie al sostegno dei mutui di sostituzione. Con questi ultimi che restano una quota

importante, ma in calo rispetto alle erogazioni totali. Guardando agli ultimi dati diffusi da Mutuonline.it, ad agosto si sono attestati al 48,2% contro il 57,3% del primo semestre. Un trend destinato a rafforzarsi nei mesi a venire, dato che buona di coloro che avevano un mutuo su tassi di parecchi punti più elevati ha già operato la surroga o la sostituzione.

La situazione dei tassi incide sulle scelte relative alla tipologia dei contratti, con il fisso che raggiungere il 68,4% delle sottoscrizioni a fronte di condizioni che non sono mai state così favorevoli. Per quan-

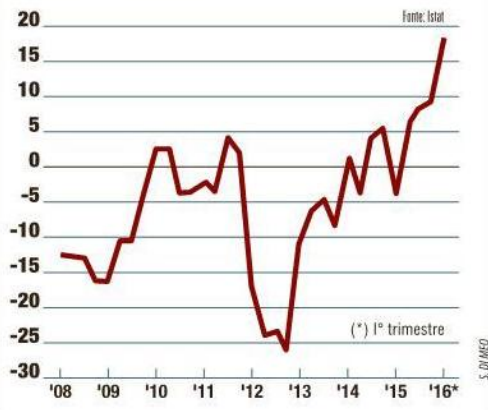
to riguarda la durata, invece, la maggioranza dei mutui erogati ha una durata di 20 anni (il 27,9%) e di 30-40 anni (il 20,7%). L'orizzonte dell'investimento, insieme con il loean to value (quota finanziata rispetto al costo complessivo), sono decisivi nelle decisioni degli istituti di credito sulle erogazioni: infatti, anche se i cordoni della borsa sono stati sensibilmente allentati rispetto al passato, resta l'attenzione a evitare rischi eccessivi, modulando le condizioni in base alla solidità del richiedente e alla tipologia di richiesta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



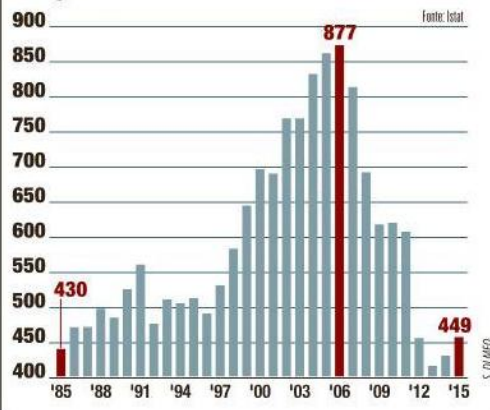
LE COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI

Variazioni % tendenziali



IL NUMERO DI COMPRAVENDITE

In migliaia





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.