

Mix di tassi convenienti e prezzi ancora bassi Il mattone torna a ballare

Dopo 7 anni di crisi, che hanno portato una riduzione media del prezzo degli immobili di circa il 22%, il mercato immobiliare è in ripresa

Achille Perego
 MILANO

DOPPO la frenata del 2017, il mercato dei mutui è tornato a crescere quest'anno, almeno stando ai risultati dei primi nove mesi sui quali non si era ancora fatto sentire l'effetto spread. Da gennaio a settembre, infatti, come rileva l'ultima Bussola Mutui Crif e Mutuisupermarket, il miglioramento della situazione finanziaria delle famiglie, abbinato a condizioni di mercato ancora favorevoli – tanto relativamente al prezzo delle abitazioni, quanto agli interessi applicati sui mutui – hanno contribuito al progressivo recupero del comparto delle compravendite immobiliari. Lo scenario incerto che si è consolidato nelle ultime settimane – dal rialzo dello spread al braccio di ferro sulla manovra con Bruxelles, dalla fine del Qe della Bce al rallentamento del Pil – potrebbe però indurre privati e famiglie, spiega Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it, ad adottare un approccio attendista e a posticipare le decisioni relative ad un investimento importante come quello sulla casa.

TRA I FATTORI che hanno giocato un ruolo di rilievo in questi mesi, indubbiamente spicca la convenienza dei mutui, con tassi e spread ai minimi storici. Per un'operazione di mutuo di 140.000 euro con durata 20 anni e un valore dell'immobile di 220.000 euro, la media trimestrale dei migliori spread applicati dalle banche si è attestata per i mutui a tasso variabile allo 0,7% e per quelli a tasso fisso a valori molto prossimi allo zero. Osservando il canale online, il peso delle erogazioni con finalità acquisto, secondo la Bussola mutui, continua a crescere con continuità da oltre 18 mesi, raggiungendo il 58% del totale delle erogazioni nel terzo trimestre 2018 contro un 43% dello stesso periodo del 2017. Per altro, anche i dati di Banca d'Italia confermano la nuova dinamica positiva di crescita del mercato dei mutui e registrano nel secondo trimestre 2018 un incremento dei nuovi flussi erogati dell'8,5%. Nello stesso tempo anche i dati dell'Agenzia delle Entrate confermano un comparto immobiliare in fase di progressiva accelerazio-

ne, con il numero delle compravendite residenziali in crescita del 5,6% nel terzo trimestre 2018. «Questo autunno ha portato una serie di novità importanti a livello di mercato e mostra – spiega Rossini – l'inizio di nuove tendenze che potrebbero caratterizzare le dinamiche evolutive dei prossimi trimestri. Innanzitutto, l'accelerazione della ripresa del mercato immobiliare accompagnato da una ripresa dei prezzi al metro quadro degli immobili, pari nel terzo trimestre 2018 a un più 0,8%. Dopo circa 7 anni e mezzo di contrazioni, che hanno portato una riduzione media del prezzo degli immobili di circa il 22%, questo primo incremento potrebbe innescare nuovi circoli virtuosi».

«**IL MERCATO** residenziale italiano – aggiunge Stefano Magnolfi, Executive Director Crif Real Estate Services – sta cercando di intraprendere la strada della ripresa non solo sul fronte del numero di transazioni effettuate ma anche con riferimento ai prezzi, sebbene i rialzi di questi ultimi siano concentrati soprattutto sul segmento del nuovo, sinonimo di una qualità migliore rispetto alle abitazioni usate. A tal fine gli istituti di credito si stanno progressivamente attrezzando per fornire condizioni più favorevoli a chi acquista immobili poco energivori o a chi effettua interventi di efficientamento sull'esistente. I cosiddetti "mutui verdi" stanno infatti diventando una realtà in tutta Europa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NUOVI SCENARI PER LA CASA

Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it

DOSSIER FINANZA
 I COSTI DEL CREDITO

Mix di tassi convenienti e prezzi ancora bassi
 Il mattone torna a ballare

Non farti spaventare come un pollo...

TASSI DA 1,03% FISSO
 TASSI DA 0,48% VARIABILE

...Scegli il mutuo con MutuiOnline!

www.mutuionline.it