

# Mutui casa e compravendite immobiliari: come influisce la politica economica?

tratto da [www.idealista.it/news](http://www.idealista.it/news) dell'11 aprile 2019

**I**l trend di ripresa del mercato dei mutui si consolida, lo dicono i dati Bankitalia. Il commento di Renato Landoni di Kiron Partners.

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 14.012 milioni di euro nel quarto trimestre 2018.

Rispetto allo stesso trimestre del 2017 si registra una crescita delle erogazioni pari a +13,1%, per un controvalore di oltre 1,6 miliardi di euro.

È quanto emerge dai dati riportati nel report Banche e istituzioni finanziarie - IV trimestre 2018 pubblicato da Banca d'Italia a fine marzo.

## Tassi dei mutui favorevoli, trend in ripresa

“Il dato conferma il trend di ripresa dei volumi che aveva visto passare in positivo il saldo rispetto al 2017 già dal secondo semestre del 2018, - afferma Landoni. - L'anno si chiude dunque con una crescita rispetto al 2017 di +6,2% per il mercato dei mutui, in linea con la crescita del numero di compravendite immobiliari e con volumi complessivi per oltre 50,6 miliardi di euro”.

Come si può leggere questo dato?

“La combinata crescita dei mutui e del settore immobiliare - risponde Landoni, - porta a sottolineare che l'incremento delle erogazioni per l'acquisto dell'abitazione (da parte delle famiglie consumatrici) sia fondata proprio sui finanziamenti legati alle compravendite immobiliari reali e non sul fenomeno della surroga, che aveva spinto il mercato delle

erogazioni nel periodo 2013-2016”.

## Mutui casa, finita l'era delle surroghe?

E' dunque finita l'era delle surroghe?

“I mutui derivati da compravendita - dichiara Landoni, - non solo hanno compensato il crollo delle surroghe registrate nel 2017 (passate dal 24,8% dei volumi nel 2015 all'11,8% di quest'ultima rilevazione), ma hanno addirittura sostenuto il mercato complessivo delle erogazioni portandolo alla crescita di +6,2% su base annua”.

## Mutui casa, lo spread è una minaccia?

Anche nel IV trimestre 2018 restano saldi i segnali di distensione da parte del mercato del credito che ha superato senza difficoltà il periodo di tensione legato all'aumento dello spread che ha caratterizzato la seconda parte del 2018; rialzo che preoccupava gli addetti ai lavori.

Cosa aspettarsi nel 2019? “Per capire però la direzione esatta che prenderà il mercato del credito nel medio termine, - risponde il presidente di Kiron Partners, - dovremo attendere i primi dati del 2019, in cui si è registrato un calo della domanda di mutui nell'ordine del 8% circa. Attualmente, comunque, - aggiunge Landoni, - il mercato dei mutui alla famiglia è ben strutturato, ha chiuso il 2018 con oltre 50 mld di euro e la sua crescita è legata al mercato immobiliare”.

## Tassi dei mutui casa e politica della Bce

Come ha influito la politica della Bce sull'erogazione dei

mutui? “Nel corso degli scorsi anni, per mezzo del «Quantitative Easing», - spiega Landoni, - la Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a tassi molto competitivi.

La Bce ha iniziato a immettere liquidità sui mercati nel 2015 per 80 miliardi, ridotti a 15 a settembre 2018.

A dicembre è stato chiuso il programma di nuove immissioni ma si è continuato a calmierare il costo del denaro grazie al reinvestimento dei titoli già acquistati e in scadenza.

Da marzo 2016 il tasso di riferimento è a zero e la promessa di non aumentarlo per i prossimi mesi ha ulteriormente rasserenato i mercati”.

## La politica economica italiana e i tassi dei mutui

E la politica interna all'Italia? “Come già sottolineato in passato, il resto dipenderà molto dalle politiche economiche che il nostro paese adotterà in termini di sostegno all'economia, all'occupazione e al reddito delle famiglie. Ad oggi, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti, l'abbassamento dei tempi di compravendita e i tassi dei mutui ancora bassi, permangono interessanti opportunità sul mercato immobiliare sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia per chi vuole comprare a titolo di investimento, ragion per cui restiamo fiduciosi riguardo ad una stabilità del mercato del credito anche per l'anno 2019”.

tratto da [www.immobiliare.it/news](http://www.immobiliare.it/news) del 24 aprile 2019

# Chi cerca casa la desidera in classe A: vince lo stile di vita green

**T**ra le persone che cercano casa, il 33% la desidera di classe A ed è disposto a spendere di più rispetto a una soluzione datata ed energivora.

Il trend è stato rilevato da Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it, che in una recente intervista per Panorama ha sottolineato come l'abitare in maniera green stia diventando ormai un vero e proprio stile di vita.

## Il desiderio è la casa green

Materiali a basso impatto ambientale, pannelli solari, riscaldamento geotermico e tanto verde anche sul tetto, per una maggiore coibentazione e per creare un piccolo orto pensile: sono tutte caratteristiche molto apprezzate e che permettono a un immobile di rientrare nell'ambito classe A. Ciò che spinge all'acquisto di un immobile green è soprattutto la ricerca del benessere di tutta la famiglia. Tuttavia, sebbene il trend sia quello dell'ecosostenibilità, nel 2018 gli italiani hanno acquistato principalmente case di classe energetica

bassa. La ragione di ciò risiede nel prezzo: le abitazioni di classe A arrivano a costare fino al 20% o al 30% in più rispetto a edifici di classi inferiori.

## Benessere ma non a costo zero

“Prezzo maggiore, ma poi le bollette si riducono a zero”, pensano in molti: in realtà non è sempre così, o almeno non lo è se le abitudini quotidiane degli inquilini rimangono improntate verso scelte poco sostenibili. Carlo Romeo, architetto del dipartimento Unità per l'efficienza energetica dell'Enea, spiega che «nel calcolo dell'Ape si prendono in considerazione riscaldamento, raffreddamento e acqua calda sanitaria, ma viene esclusa la componente elettrica, che proprio negli edifici più moderni può avere un impatto notevole sui consumi». Ne consegue che, senza un uso efficiente degli impianti, le bollette di chi abita in una casa di classe A possano essere persino superiori a quelle di chi vive in una di classe F o G ma che magari regola al meglio le valvole termostatiche in inverno e gestisce con oculatazza l'aria condizionata in estate.