

Immobili: si inverte il trend dei prezzi?

Tratto da www.mutuionline.it/news del 22 ottobre 2018

Cambia qualcosa nel settore dell'immobiliare che dopo la ripresa delle compravendite in atto già da un paio di anni, vede nuove prospettive per i valori delle case. La conferma arriva dalle stime preliminari del secondo trimestre 2018 fornite dall'Istituto Nazionale di Statistica, secondo cui l'Indice dei Prezzi delle Abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie è cresciuto dello 0,8% rispetto ai primi tre mesi dello stesso anno.

Accelera soprattutto il mercato del nuovo

L'Istat ha spiegato che l'aumento dell'IPAB è dovuto sia ai prezzi delle nuove abitazioni, più alti dell'1,7% (annullando il calo dell'1,6% registrato tra gennaio e marzo), sia a quelli delle abitazioni esistenti, il cui rialzo è però inferiore al punto percentuale (+0,7%). Guardando la serie storica dell'IPAB, si nota che nel periodo aprile-giugno 2018 i valori sono scesi del 15,8% rispetto al 2010, un calo dovuto esclusivamente agli immobili esistenti che hanno perso il -22,1%, mentre le costruzioni recenti fanno segnare un lieve aumento dello 0,8%.

I numeri delle compravendite

L'aumento dei prezzi delle case arriva con l'ennesima conferma di una fase di crescita delle abitazioni acquistate, +5,6%, un incremento registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale di cui abbiamo diffusamente parlato nella news "Non si ferma la crescita del mercato immobiliare". L'Osservatorio si sofferma anche sugli andamenti positivi dei dati locali, con il +4,7% di Firenze e Genova, +4,4% di Milano e Palermo, +4% dalla città di Torino. L'unica realtà che registra valori negativi è Roma, che fa rilevare -0,8%. L'analisi delle vendite per classe dimensionale evidenzia che nel capoluogo milanese si è assistito a un balzo degli acquisti di monolocali e bilocali con metrature inferiori ai 50 metri quadri, +21,2% rispetto a un anno fa. Questa superficie è la più venduta nelle 8 città più grandi d'Italia, +8,8%, con la Capitale che ancora una volta costituisce l'unica eccezione. Bene anche le metrature che superano i 145

metri quadri, con un rialzo del 5,6%. La ricerca degli acquirenti non è diretta alle sole case di buona qualità, ma c'è mercato anche per le soluzioni di qualità più bassa, come ad esempio case poco luminose o situate in zone molto trafficate.

Gli effetti dei mutui sulle vendite

Comprare un immobile è ancora molto conveniente, soprattutto se si considera che un ulteriore incentivo all'acquisto arriva dai costi ancora bassi dei mutui. Secondo Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it, il 2018 potrebbe chiudersi con un erogato complessivo dei finanziamenti di 45-46 miliardi, contro i 44 del 2017, e una crescita tra il 4 e il 6%.

Un esempio di prestito per la casa

Per avere un'idea di quanto si spende per un mutuo basta consultare il comparatore MutuiOnline.it, che nella sezione "mutuo migliore del giorno" riporta le occasioni della rete ai tassi più bassi. Ad esempio, l'offerta con la rata più economica al 15 di ottobre (richiesta di un impiegato milanese di 35 anni, reddito 2.600 euro mensili, importo mutuo a tasso fisso di 100.000 euro, valore prima casa di 200.000 euro, piano di rimborso a 30 anni) è quella della banca Unicredit. Mutuo Unicredit Tasso Finito prevede una quota mensile di 362,16 euro (Tan 1,85%, Taeg 2,01%), con spese di istruttoria e perizia pari a 500 e 211 euro. Il mutuo è diretto a tutte le persone fisiche con età massima alla scadenza del mutuo non superiore agli 80 anni e include i seguenti servizi:

- Taglia Rata, per sospendere il pagamento della quota capitale fino a un massimo di 12 mesi;
- Riduci Rata, per allungare il piano dei pagamenti fino a un massimo di 48 mesi;
- Sposta Rata, per slittare in avanti il piano dei pagamenti fino a un massimo di tre mesi.

Tali servizi sono attivabili a partire dal ventiquattresimo mese successivo all'erogazione, in presenza di regolare ammortamento, e su richiesta del cliente.