

L'ISTAT DIFFONDE PER LA PRIMA VOLTA L'INDICE RELATIVO AGLI IMMOBILI ACQUISTATI DALLE FAMIGLIE

Prezzi, luci e ombre: in salita i valori delle nuove abitazioni

Secondo trimestre in frenata appesantito soprattutto dall'andamento dell'«usato»

È stagione di saldi per il mattone: la crisi del mercato immobiliare, con le compravendite in discesa libera, apre le porte agli sconti.

ACERTIFICARLO è l'Istat, che difonde per la prima volta l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie. L'istituto registra, per quanto riguarda il secondo trimestre di quest'anno, un calo dell'1,7% su base annua e dello 0,4% in termini congiunturali. Un ribasso dovuto esclusivamente a quelle case già esistenti, mentre quelle nuove rincarano ancora. Insomma dopo una lunga resistenza arriva un passo incierto: prima di arretrare di qualche euro è stata necessaria la «paralisi» del mercato immobiliare, con cadute record (secondo gli ultimi dati dell'Agenzia del Territorio nel periodo analizzato il residenziale segna un tonfo del 25,3%). Stando alla serie storica dell'Istat, ancora ridotta, lo scorso anno su base annua i prezzi hanno tenuto, mentre un'inversione di tendenza è comparsa già tra gennaio e marzo di quest'anno (-0,2%) per essere poi confermata appieno tra aprile e giugno, con un'accelerazione verso il basso. Gli italiani, tradizionalmente molto affezionati al bene casa, hanno fatto fatica prima di rassegnarsi alla crisi e cedere l'abitazione a prezzo scontato. Ma il valore dell'alloggio non risulta eroso se si guarda alle residenze nuove, ancora immacolate. Per effetto dei costi pagati per la loro costruzione, dai materiali alla manodopera, i prezzi non solo reggono, anzi salgono. Ecco che se le abitazioni «usate», le più rilevanti sugli acquisti, segnano un calo dello 0,8% sul congiunturale e del 3,6% sul tendenziale, gli alloggi appena «usciti» dai cantieri subiscono un rincaro dello 0,5% sul trimestre precedente e del 2,8% su base annua.

L'analisi

Mutui, il 27% ha bisogno di un garante

In un periodo in cui ottenere denaro dalle banche è davvero difficile, il ricorso a figure di garanzia e sostegno alla richiesta del finanziamento diventa una pratica consolidata.

IN BASE alle analisi del broker online Mutui.it (www.mutui.it) il 27% dei prestiti erogati negli ultimi sei mesi ha visto la presenza di un garante. Dall'indagine, condotta analizzando l'erogato del periodo aprile-settembre 2012, emerge che, se il 47% dei mutui che le banche hanno deciso di finanziare è contestato a due soggetti, oltre un'operazione su quattro ha bisogno di una figura esterna che «assicuri» il costante pagamento delle rate. Interessante, poi, è che il 6% delle erogazioni prevede tanto un garante, quanto un cocontestatario. Analizzando nel dettaglio il mutuo con garante, il quadro che emerge è il seguente: la richiesta media è pari a 143.000 euro - quindi una cifra più elevata rispetto alla media dei mutui italiani (pari a poco più di 120.000 euro) - da restituire in 24 anni. Il loan to value, vale a dire la parte del costo dell'immobile che verrà pagata con il mutuo, è del 59%. Mentre l'età media del mutuatario è di 37 anni, quella del garante è più elevata, arriva a 51 anni. ●



E IL SEMESTRE riflette lo stesso andamento annuo (-0,9% a livello complessivo, -2,7 per le case di «seconda mano» e +3,1% per le nuove). La crisi è così riuscita a superare anche il tabù dei prezzi immobiliari, con abitazioni che ora dovrebbero risultare più convenienti per le tasche dei compratori, alle prese però con mutui sempre più difficili e recessione. Di certo ormai anche il comparto del mattone è sotto la lente dell'Istat, che pubblica con cadenza trimestrale l'indice dei prezzi degli alloggi acquistati dalle famiglie sia per viverci, sia per investi-

mento. L'istituto precisa inoltre che la nuova statistica rientra nel progetto europeo per la misurazione dei prezzi relativi agli immobili residenziali. Inoltre, sottolinea che «la produzione di indici ufficiali dei prezzi delle abitazioni è frutto di un'intensa attività di sperimentazione resa possibile grazie alla collaborazione della direzione centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (Omise) dell'Agenzia del Territorio che ha consentito di mettere a punto l'attuale procedura per arrivare all'elaborazione degli indicatori.

ALTRI SEGNALI in merito all'andamento del mercato immobiliare residenziale arrivano, dal bollettino trimestrale Bussola Mutui predisposto da Crif e da MutuiSupermarket.it che analizza l'andamento dei prestiti per l'acquisto di case e parallelamente fornisce indicazioni sul comparto. Dopo il -2,2% dello scorso anno con 598 mila compravendite, secondo il bollettino la previsione è che il numero delle transazioni quest'anno si riduca del 25% a circa 450 mila operazioni. In base ai dati del periodo luglio-settembre analizzati da Crif, il valore medio dell'immobile oggetto di garanzia di mutuo si è contratto intorno ai 190 mila euro dal 200 mila dell'esercizio precedente. Pur registrando una lieve ripresa, si conferma la contrazione consistente dei valori al metro quadro: -8,4% nel terzo trimestre rispetto allo stesso periodo 2011 dal -9,3% del secondo trimestre. La contrazione più rilevante è relativa al Sud e Isole con -11,4%, mentre nelle regioni del centro Italia la flessione trimestrale è del 5,3%. Altri dati destinati, sicuramente, a far riflettere. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'articolo *Prezzi, luci e ombre: in salita i valori delle nuove abitazioni* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



MutuiSupermarket 

Il miglior mutuo per te lo calcola
MutuiSupermarket.it!

Tassi variabili da 3,10% e Fissi da 5,40%*

SCEGLI ORA IL TUO MUTUO >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 30/10/2012 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 140.000 Euro

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta