

Gazzetta Immobiliare

SPECIALE

LA CONFERMA: IMU E STRETTA SUI MUTUI STANNO ALLONTANANDO L'ATTESA RIPRESA DEL MERCATO

di ANTONELLO AMBRUOSI

Le punizioni decise contro i proprietari di immobili, come previsto, hanno dato il loro effetto devastante. Giunte nel momento cruciale della crisi che aveva colpito il mattone, infatti, le pesanti imposte decise sulla prima e soprattutto sulla seconda casa hanno contribuito ad allontanare la sperata ripresa. Anzi, hanno aggravato la crisi che si esprime con la drastica riduzione delle compravendite ed il meno drastico anche se ugualmente grave calo dei prezzi che rende l'investimento nel mattone meno conveniente. L'ennesima conferma giunge dall'indagine Acri-Ipsos disposta in occasione della 85esima giornata del risparmio, celebrata l'altro giorno. «La crisi - si legge - non risparmia neanche il mercato del mattone. Quello che un tempo era considerato l'investimento sicuro per eccellenza ora non è visto più con troppa fiducia dagli italiani, che preferiscono tenere i propri risparmi liquidi o destinarli a forme ritenute meno a rischio come titoli di stato o libretti postali». Per la precisione, secondo lo studio «gli immobili rimangono l'investimento ideale solo per il 35% degli italiani contro il 70% del 2006 e il 43% dello scorso anno».

Percentuali che non tengono conto degli «irriducibili», gli italiani tanto legati al mattone che se lo vanno a comprare all'estero. Per una fetta di connazionali, infatti, i soldi investiti negli immobili sono ancora considerati i più sicuri. E così aumentano quelli che investono nelle più grandi città europee. Negli ultimi tempi è Berlino la principale sirena che ammalia (perché si prevede una rivalutazione degli immobili del 20% in breve tempo), superando addirittura l'Inghilterra, da sempre luogo di shopping (a frenare gli acquisti, comunque sempre alti, sono i prezzi sostenuti). Al riguardo, rallenta Parigi, mentre Barcellona precipita.

All'estero, naturalmente, si rivolgono in prevalenza investitori alla ricerca di seconde case. Gente con una buona capacità economica che è alla ricerca di un soddisfacente investimento. Una minoranza, rispetto ai tanti che fanno di tutto per acquistare la prima casa, soprattutto per togliersi da dosso la (improduttiva) pigione. Forti di anni di risparmi, si accostano all'acquisto dopo aver bussato alla porta di banche per un mutuo. Ed aver di conseguenza appreso di affrontare un'operazione diventata quanto mai difficile. Un inconveniente che ha contribuito non poco alla riduzione delle compravendite. Secondo quanto affermato dal bollettino trimestrale Bussola Mutui, predisposto da Crif e da Mutui Supermarket, sull'analisi del trend dei prestiti per l'acquisto delle case, il numero di compravendite nel 2012 sarebbe ridotto del 25% a quota 450 mila transazioni rispetto all'anno precedente (meno, quindi, rispetto alle precedenti previsioni che indicavano 500 mila compravendite). A sua volta, il 2011 si era chiuso con un passo indietro del 2,2% a quota 598 mila compravendite.

Sulla base dei dati del terzo

trimestre dell'anno, analizzati da Crif, il valore medio dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria dei mutui casa è calato intorno ai 190 mila euro contro i 200 mila euro dell'anno precedente. Nonostante la lieve ripresa del periodo più recente, i prezzi al metro quadro si confermano in fase decisamente calante, con un passo indietro dell'8,4% nel terzo trimestre rispetto allo stesso periodo del 2011, del -9,3% del secondo trimestre. Trend in diminuzione diverso da zona all'altra del Paese: più rilevante al Sud e Isole (-11,4%) e minore, rispetto alla media, nel Centro Italia (-5,3%).

Alla riduzione dei mutui ha contribuito sia il calo della domanda (la gente non li chiede per timore di non essere in grado di

pagare le rate) e sia, soprattutto, l'atteggiamento delle banche. La loro diffidenza è soprattutto nei confronti dei nuclei familiari monoreddito che poi sono quelli che principalmente chiedono i mutui (sono passati i tempi di famiglie con due o tre componenti con occupazione).

Il richiedente monoreddito è esaminato ai raggi x. Per lui, il massimo rapporto accettato tra rata mensile e reddito netto mensile è di norma pari al 25%, una decina di punti percentuali inferiore rispetto a quello massimo accettato per una richiesta di due portatori di reddito. Altro fattore importante che le banche tengono presente è l'anzianità di servizio del richiedente, che deve essere tendenzialmente superiore ai 2 anni.

ECONOMICI

I prezzi di seguito elencati debbono intendersi per ogni parola e per un minimo di 10 parole ad annuncio. (*) AVVISI EVIDENZIATI maggiorazione di 15,00 euro

Per annunci in grassetto/neretto tariffa doppia.

1 Acquisti appartamenti e locali, Euro 3,00-3,50; **2** Acquisti ville e terreni, Euro 3,00-3,50; **3** Affitti appartamenti per abitazione, Euro 3,00-3,50; **4** Affitti uso ufficio, Euro 3,00-3,50; **5** Affitti locali commerciali, Euro 3,00-3,50; **6** Affitti ville e terreni, Euro 3,00-3,50; **7** Auto, Euro 3,00-3,50; **8** Avvisi commerciali, Euro 3,00-3,50; **9** Camere, Pensioni, Euro 3,00-3,50; **10** Capitali, Società, Finanziamenti, Euro 14,00-16,20; **11** Cessioni rilievi aziende, Euro 14,00-16,20; **12** Concorsi, Aste, Appalti, Euro 14,00-16,20; **13** Domande lavoro, Euro 0,60-0,60; **14** Matrimoniali, Euro 3,00-3,50; **15** Offerte impiego e lavoro, Euro 4,50-5,50; **16** Offerte rappresentanze, Euro 4,50-5,50; **17** Professionali, Euro 7,00-9,00; **18** Vendita appartamenti per abitazione, Euro 3,00-3,50; **19** Vendita uso ufficio, Euro 3,00-3,50; **20** Vendita locali commerciali, Euro 3,00-3,50; **21** Vendita ville e terreni, Euro 3,00-3,50; **22** Vendita Fitti immobili industriali, Euro 3,00-3,50; **23** Villeggiatura, Euro 3,00-3,50; **24** Varie, Euro 7,00-9,00.

(*) Il secondo prezzo si riferisce agli avvisi pubblicati giovedì, domenica e festività nazionali.

Si precisa che tutti gli avvisi relativi a «Ricerca di Personale» o «Offerte di Impiego e Lavoro» debbono intendersi riferiti a personale sia maschile che femminile. Ai sensi dell'art.1 legge 9-12-77 n. 903, è vietata qualsiasi discriminazione fondata sul sesso, per quanto riguarda l'accesso al lavoro, indipendentemente dalle modalità di assunzione e qualunque sia il settore o il ramo di attività.

L'articolo *La conferma: Imu e stretta sui mutui stanno allontanando l'attesa ripresa del mercato* 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