

Immobiliare, giro di boa: il mercato sta ripartendo

L'aumento della domanda di mutui ipotecari è l'indicatore di un trend positivo del settore

Il mercato immobiliare sta ripartendo. Secondo quanto rilevato dalla Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato Crif e Mutuisupermarket. it, tra gennaio e marzo si è verificato il tanto atteso giro di boa nel mercato immobiliare. I migliori spread alla fine del primo trimestre si attestano all'1,80% per quanto riguarda il tasso variabile e all'1,90% sul fronte del fisso, con una contrazione rispettivamente del 28 e del 29% rispetto all'inizio del 2014. Non solo. I dati dell'Agenzia delle Entrate segnano per il quarto trimestre 2014 un +7,1% nel numero delle compravendite, il più alto incremento da oltre quattro anni a questa parte.

Questi dati, letti nel loro insieme, sono il segnale che "stiamo attraversando un momento di transizione, da

**LA QUALITÀ
ABITATIVA SARÀ
SEMPRE PREMIANTE,
CON MIGLIORE
TENUTA
DELLE ABITAZIONI
IN BUONO STATO
E DELLE SOLUZIONI
DI PRESTIGIO**

un triennio di profonda crisi economica e finanziaria a un nuovo periodo di crescita", per usare le parole di Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket. it. "L'andamento della domanda di mutui ipotecari rappresenta uno straordinario indicatore in grado di anticipare il trend delle compravendite residenziali", aggiunge Stefano Magnolfi, direttore real estate services di Crif. "Ci attendiamo che la crescente fiducia alla base della propensione a richiedere un mutuo da parte delle famiglie, sarà propedeutica al consolidamento dei segnali di ripresa registrati sul mercato immobiliare", conclude.

Ma quale sarà l'andamento del mercato immobiliare nel 2015? Sono in tanti a chiederselo dopo anni di ribassi di prezzi e di volumi. Il 2014 ha visto,



per la prima volta da tempo, un aumento delle transazioni per un totale di circa 420 mila e prezzi ancora in discesa. Un quadro che sembra preannunciare una lenta fine della crisi. Secondo le previsioni dell'ufficio studi del gruppo Tecnocasa, quest'anno sarà caratterizzato da un trend simile: infatti la diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e l'offerta sul mercato ancora cospicua fanno ritenere che i prezzi chiuderanno tra -3 e -1%. Le compravendite, invece, aumenteranno ulteriormente per chiudere tra 430 e 440 mila. Le grandi città, che hanno già avviato un'interessante inversione di trend sugli scambi, continueranno in questa direzione ma con valori ancora in discesa. Situazione simile potrà esserci anche nelle realtà più piccole come i capoluoghi di provincia e l'hinterland delle grandi città.

La stabilità dei prezzi potrebbe raggiungersi nel 2016 e confermarsi anche per il 2017. Nel 2014 c'è stata anche una ripresa delle erogazioni dei mutui che ha favorito in parte l'avvicinamento all'acquisto della casa. Non dimentichiamo però che quello delle banche resta comunque un atteggiamento prudente e attento e che per avere la svolta sul mercato sarà necessario un ulteriore repricing. Repricing che interesserà prevalentemente le soluzioni usate ma che non risparmierà le nuove edificazioni per smaltire l'inventario ancora presente.

La qualità abitativa sarà sempre premiante, con una migliore tenuta delle abitazioni in buono stato e delle soluzioni di prestigio. Il segmento della prima casa sarà vivace, meno quello della casa uso investimento e della casa vacanza, che potrebbero avere una più ardua ripresa a causa di una fiscalità che agisce da deterrente. Ciò non toglie che la presenza sul mercato di immobili a prezzi competitivi possa indurre gli investitori a cogliere delle buone opportunità. Sul mercato delle locazioni la domanda sarà sostenuta ma i canoni non dovrebbero aumentare.

L'andamento generale dell'economia e dell'occupazione, incidendo sulla fiducia dei potenziali acquirenti, contribuirà a definire un mercato che, ormai da alcuni mesi, ha voglia di ripartire e i cui sforzi sarebbe ora di incentivare attraverso il credito e una tassazione meno gravosa e anche più certa. ■

IL MIGLIOR MUTUO DELLA SETTIMANA

Il miglior mutuo per l'acquisto della prima casa rilevato l'8 maggio: Tasso fisso: 2,81%; rata mensile: € 626,89; Isc (Taeg): 2,87%. Tasso variabile: 1,89%; rata mensile € 565,09; Isc (Taeg): 1,93%. I dati si riferiscono al caso tipo di un impiegato 35 anni, residente a Milano, reddito 2.600 euro mensili, importo mutuo 135.000 euro, valore immobile 180.000 euro, durata mutuo 25 anni. Il miglior

mutuo di surroga rilevato l'8 maggio: Tasso fisso: 2,59%; rata mensile: € 801,27; Isc (Taeg): 2,62%. Tasso variabile: 1,69%; rata mensile: € 737,10; Isc (Taeg): 1,70%. I dati si riferiscono al caso tipo di un impiegato 45 anni, residente a Roma, reddito 2.600 euro mensili, importo mutuo 150.000 euro, valore immobile 270.000 euro, durata mutuo 20 anni. Fonte: Sole 24 Ore.