

È il momento di investire nel mattone: costruire o acquistare, siamo in ripresa

Pubblicato: Sabato 23 Febbraio 2019



Un rapporto stretto e privilegiato lega, praticamente da sempre, gli Italiani ed il **mattone**. Alcuni studi condotti recentemente evidenziano come circa il 75% degli abitanti del nostro Paese sia proprietario di almeno un **bene immobiliare**.

L'acquisto di una prima casa destinata all'abitazione della famiglia è un obiettivo per la maggior parte delle neo coppie; una seconda casa, magari in una località turistica, è un sogno per quasi tutti. Considerato storicamente come un *bene rifugio* e come una soluzione sicura e redditizia in cui investire i propri risparmi, il mattone esercita da sempre un fascino particolare a cui pochi sembrano essere immuni.

Eppure, anche il **mercato immobiliare**, come tutti gli altri strumenti finanziari, oscilla nel corso del tempo: il prezzo degli immobili ha una sua volatilità più o meno marcata ed influenzata da molteplici aspetti. Viene quindi spontaneo domandarsi se esista oppure o no un momento giusto per acquistare un immobile. Lo scenario e la risposta cambia in relazione alla **tipologia del bene immobiliare** oggetto d'acquisto, alla **dislocazione geografica** e alla **destinazione d'uso**.

Lo scenario attuale dei prezzi

Esaminando i dati relativi ai prezzi degli immobili pubblicati dall'osservatorio *immobiliare.it*, l'ultimo

mese dell'anno scorso ha fatto registrare un vero e proprio **minimo dei valori immobiliari espressi al metro quadro**.

Il lungo trend di discesa cominciato già da alcuni anni, potrebbe non essere ancora concluso, ma, ad ogni modo, facendo una valutazione riferita ad un medio periodo, il contesto attuale è sicuramente interessante per la conclusione di contratti immobiliari.

Lo scenario attuale dei prezzi è un fenomeno tipicamente italiano; la *crisi economica* che ha investito il nostro Paese a vari livelli, ha contratto drasticamente negli anni scorsi il numero di compravendite immobiliari anche in considerazione della difficoltà del sistema creditizio che ha reso difficile l'accesso al credito.

Il profondo divario tra offerta di beni in vendita ed in acquisto, inoltre, ha contribuito a **mantenere basso il valore al metro quadro**. Tra gli altri motivi che hanno impedito una decisa ripresa dei prezzi vi sono anche:

- **il numero contenuto di costruzioni nuove in vendita;**
- **il maggior numero di beni immobiliari in vendita coatta;**
- **la crescita delle locazioni.**

Va da sé che quando il numero delle case in vendita è maggiore delle proposte di acquisto, per la legge sulla domanda e l'offerta, i prezzi si mantengono bassi.

È altrettanto vero che il numero esiguo di immobili nuovi in vendita contribuisce a regolare i prezzi: laddove si concludono acquisti su case costruite da molto tempo e che necessitano di migliorie o di interventi di restauro, **il valore di vendita si deprezza notevolmente**.

Anche l'elevato numero di **immobili venduti in seguito a procedure giudiziarie** (in modo particolare in sede d'asta) non aiuta il mercato immobiliare. Negli ultimi anni abbiamo assistito ad un massiccio incremento di persone che, a causa delle difficoltà economiche, **non sono state in grado di rimborsare regolarmente i propri mutui** e che, per questo motivo, hanno dovuto subire la **vendita forzata dell'immobile a valori decisamente al di sotto della media**.

Sempre nell'ultimo periodo, il mercato immobiliare, ha registrato un forte incremento dei contratti di locazione: la tendenza è chiaramente visibile in base ai *dati Istat* ed ha prodotto un **rincarare sui canoni di affitto**.

Il quadro che ne esce, dunque, evidenzia un mercato italiano in netta controtendenza con gli altri stati Europei laddove, almeno negli ultimi tre anni, si è registrato un incremento numerico dei contratti di compravendita immobiliare con conseguente rialzo dei prezzi.

Prospettive del mercato immobiliare

Il mercato italiano appare terribilmente *in ritardo rispetto alla media comunitaria* dove, in taluni casi, si azzarda addirittura il timore di una bolla immobiliare. Le prospettive per il 2019 appaiono, comunque, favorevoli alla conclusione di contratti immobiliari. Benché non ci si aspetti un rialzo marcato nel breve periodo, appare probabile un incremento dei valori al metro quadrato. Tale previsioni sembrano giustificate da alcune valutazioni intrinseche al mercato tra cui:

- **il migliorato contesto del settore creditizio;**
- **il clima di maggior fiducia circa la situazione economica;**
- **la maggior attenzione ai temi ambientali in relazione alle nuove costruzioni;**
- **la diffusione di nuovi strumenti di concessione del credito.**

Cerchiamo di vedere maggiormente nel dettaglio le conseguenze sul mercato immobiliare di ognuna

delle valutazioni che abbiamo indicato.

Nell'ultimo anno si è registrato un miglioramento generale per quel che riguarda l'accesso al credito da parte dei risparmiatori italiani. Dopo lo scotto pagato dagli *Istituti di Credito* in relazione ai finanziamenti erogati sulla scia dell'entusiasmo economico e senza adeguata verifica dei requisiti minimi dei richiedenti, le Banche, hanno ripreso in maniera cauta, ma significativa, ad erogare mutui per acquisti immobiliari.

Benché la procedura burocratica non sia scevra da momenti di incertezza e sconforto in relazione alla sua complessità ed alla sua tempistica, **i risparmiatori possono richiedere con maggior fiducia un finanziamento destinato ad un acquisto immobiliare**. Il ricorso all'indebitamento è inoltre sostenuto dalle particolari condizioni circa i tassi passivi.

Il contesto attuale, infatti, ci riconduce ad un mercato sostenuto da un *Euribor* 3 mesi (parametro dei mutui a tasso variabile) ancora negativo che rende particolarmente conveniente l'accesso al credito.

Il perdurare nel tempo di tale convenienza, abbinato ai prezzi estremamente interessanti del periodo, rende le operazioni immobiliari particolarmente gradite anche da chi intende effettuare un mero investimento finanziario poiché **amplifica molto le possibilità di guadagno**.

Oltre ad un facilitato accesso al credito, una rinnovata fiducia circa una possibile ripresa economica, aiuta il risparmiatore a **maturare l'idea di affrontare una spesa importante** e, eventualmente, di ricorrere all'indebitamento per farlo.

Un maggior ottimismo circa il proprio contesto lavorativo e la propria retribuzione, consente agli individui una maggior progettualità e una maggior conclusione di contratti immobiliari. È intuitivo per tutti che più compravendite immobiliari si concludono positivamente, maggiore è l'effetto positivo sui prezzi degli immobili che tenderanno a salire.

Sempre nell'ultimo periodo, si è riscontrato uno *standing* più elevato nella costruzione di nuovi immobili soprattutto in relazione ad una **rinnovata attenzione nei confronti delle politiche ambientali**. Va da sé che immobili qualitativamente migliori, vengono venduti a prezzi più alti, per cui quanti più contratti si concluderanno relativamente a tali beni, tanto maggiormente verrà sostenuto il mercato dei prezzi. Per maggiori informazioni si rimanda al sito del **Gruppo Immobiliare Passacqua**, leader nel settore delle costruzioni a basso impatto ambientale nel centr'Italia.

Anche l'affermazione crescente di **nuovi strumenti finanziari** che facilitano gli acquisti immobiliari agisce prepotentemente sul mercato dei prezzi. Basti pensare a quanti, nell'ultimo periodo, hanno fatto ricorso, ad esempio, al **leasing immobiliare** che, grazie alle sue caratteristiche, rende più agevole e conveniente l'accesso al credito.

Considerazioni finali

Benché il mercato immobiliare sia soggetto a volatilità, come gli ultimi anni insegnano, il momento appare favorevole all'acquisto. In ogni caso è sempre bene, prima di concludere un contratto, avere il più chiaro possibile il proprio obiettivo e ragionare con la prudenza del caso.

Le valutazioni di un risparmiatore che acquista la propria casa di abitazione non potranno mai essere le stesse di un individuo che acquista un immobile in ottica di diversificazione patrimoniale.

Ad ogni buon conto, oggi il mercato immobiliare, pare essere una bella tavola imbandita alla quale attingere i prodotti migliori. Con oculatezza e senso critico si possono concludere davvero buoni affari.

redazione@varesenews.it