

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Dal catasto

Trend in salita per le abitazioni acquistate con mutuo ipotecario

12 Maggio 2016

Nel 2015, percentuali in netto rialzo rispetto all'anno precedente. Ripresa, quindi, confermata. L'analisi tra capoluoghi e comuni minori evidenzia una crescita generalizzata



Tassi di interesse in rapida discesa, maggiore facilità di accesso al credito e prezzi in calo sembrano essere i principali fattori della ripresa degli scambi di abitazioni. A metterlo in evidenza è il **Rapporto immobiliare 2016, settore residenziale**, pubblicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'Associazione bancaria italiana, e da oggi disponibile on line.

Un importante sostegno al rilancio degli acquisti è venuto dal canale creditizio. Nel 2015, infatti, gli acquisti di abitazioni assistiti da ipoteca hanno fatto registrare, a livello nazionale, un rialzo eclatante, +19,5% rispetto al 2014. Al netto di surroghe e di ulteriori forme di finanziamento, che non prevedono l'iscrizione ipotecaria, nel 2015 le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (193.350 unità) rappresentano il 45,5% del totale degli acquisti effettuati da persone

fisiche, portando così la quota di transazioni senza ricorso al credito sotto il 55 per cento.



Tassi di variazione annui dal 2004 al 2015 per le compravendite di abitazioni assistite da ipoteca (NTN IP)

Il dato del 2015 consolida, quindi, la ripresa già osservata nel 2014, quando si era registrato un rialzo del 12,7% dopo

Tra le aree del paese è al Nord-Est che si registra il maggior incremento rispetto al 2014, +23,2%, ma è il Nord-Ovest l'area nella quale si è realizzata la quota maggiore di acquisti con ipoteca, il 36,4% del totale.

I rialzi risultano consistenti in tutto il paese, con il Nord-Ovest che guadagna un +18,4%, il Sud e le Isole che crescono del 20% circa e il Centro che aumenta del 16,9 per cento.

L'analisi tra capoluoghi e comuni minori evidenzia crescite ovunque. Il ricorso al mutuo ipotecario per l'acquisto di abitazioni rispetto al totale delle compravendite effettuate da persone fisiche ha subito un buon rialzo e, in quasi tutte le ripartizioni territoriali, si osserva un incremento di circa 5 punti percentuali rispetto all'incidenza osservata nel 2014. In tal modo, la quota di acquisti si porta intorno al 50% al Nord e al Centro, mentre resta piuttosto bassa al Sud, 35% circa.

Il sostegno del mutuo è richiesto in maggior parte per l'acquisto di alloggi di medie e grandi dimensioni. Si osserva, infatti, una quota crescente di ricorso al credito all'aumentare della dimensione dell'abitazione, che passa dal 20% per i monolocali e arriva al 53% nel caso di acquisti di abitazioni "grandi".

Cresce il capitale erogato

Nel 2015, per l'acquisto di abitazioni, sono stati erogati 23 miliardi di euro, 3,7 miliardi in più del 2014. Più del 40% del capitale finanzia acquisti di alloggi ubicati nei comuni del Nord. Come osservato per il Numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (Ntn Ip), gli aumenti sono diffusi in tutto il Paese, con il tasso massimo per i comuni del Nord-Est (+22,4%) e minimo al Centro (+16,5%).

In media, per un'unità immobiliare, gli istituti di credito hanno erogato 119mila euro, valore che sale a 133mila euro nei capoluoghi ed è invece pari a 111mila euro nei comuni non capoluoghi.

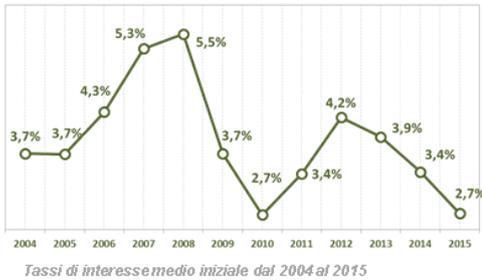
In considerazione del valore delle abitazioni, il capitale unitario finanziato è massimo nei capoluoghi del Centro, dove in media, per un'abitazione, viene erogato un importo pari a 152mila euro. Rispetto al 2014, non si osservano variazioni rilevanti dei capitali unitari medi erogati.

La somma corrisposta rappresenta, a livello nazionale, circa il 65% della spesa d'acquisto, quota

che scende al 57% circa nei capoluoghi e sale al 72% nei comuni minori.

Tassi al minimo e rate in calo

Prosegue anche nel 2015 la discesa dei tassi di interesse. Il tasso di interesse medio osservato alla prima rata risulta, nel 2015, pari al 2,75%, in calo di 0,65 punti percentuali.



L'analisi per aree geografiche mostra tassi di interesse ovunque in diminuzione, con decrementi intorno a 0,7 punti percentuali al Centro, al Sud e nelle Isole e di 0,6 punti percentuali al Nord. La riduzione dei tassi di interesse, combinata alla sostanziale stabilità del capitale unitario e della durata, si ripercuote sulla rata media mensile, che scende del 6,1%, passando dai 631 euro del 2014 ai 592

nel 2015. Analizzando le diverse aree, come osservato per il tasso di interesse, il calo risulta diffuso e, con l'eccezione dell'area del Centro dove la rata media mensile risulta intorno ai 660 euro, la rata scende ovunque sotto i 600 euro mensili.

L'impulso del credito si conferma, quindi, un *driver* fondamentale per la realizzazione degli scambi e l'andamento futuro del mercato non potrà che dipendere anche dalla capacità di sostegno che gli istituti di credito saranno in grado di offrire alle famiglie.

di

Erika Ghirardo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/trend-salita-abitazioni-acquistate-mutuo-ipotecario>