Immobili

Rapporto residenziale 2017: giù i tassi, su l'appeal dei mutui

15 Maggio 2017

Compravendite di abitazioni tramite prestiti ipotecari in rialzo ovunque, con recuperi analoghi per capoluoghi e comuni minori, le percentuali superano, in entrambi casi, il 27 per cento

Thumbnail
Image not found or type unknown

Nel 2016, cresce ancora il ricorso al mutuo per l'acquisto dell'abitazione.

Tassi di interesse ancora in discesa e rate più leggere muovono il ricorso al credito. Crescono, infatti, per il terzo anno consecutivo gli acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario.

A metterlo in evidenza è il **Rapporto immobiliare 2017 settore residenziale**, pubblicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da oggi disponibile online.

Nel 2016, la crescita degli acquisti di abitazioni, con ricorso al mutuo ipotecario è stata piuttosto sostenuta. Nell'anno appena trascorso, infatti, i dati registrati a livello nazionale, hanno mostrato un deciso rialzo, +27,3% rispetto al 2015.

Image not found or type unknown

Al netto di surroghe e di ulteriori forme di finanziamento che non prevedono l'iscrizione ipotecaria nel 2016, le transazioni questo tipo hanno superato le 246mila unità, circa 53mila in più del 2015 e rappresentano poco meno del 50% del totale degli acquisti effettuati da persone fisiche. Dopo la ripida caduta, osservata nel 2012, in cui le abitazioni acquistate con ipoteca avevano subito un calo prossimo al 40%, nel 2016, si consolida e si accentua la ripresa in atto dal 2014.

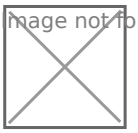
Tra le aree del Paese, i rialzi sono diffusi ovunque, con tassi di recupero analoghi per capoluoghi e comuni minori, poco sopra il 27%. Nei capoluoghi del Nord-est si osserva il massimo incremento, +32,4, mentre l'area del Nord-ovest è quella nella quale si osserva il maggior numero di compravendite assistite da ipoteca, 36,7% del totale nazionale, seguito dal Centro con quasi il 22

per cento.

La crescita del ricorso al credito per l'acquisto dell'abitazione, superiore a quella degli scambi, ha fatto aumentare l'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite effettuate da persone fisiche che, in rialzo di 3 punti percentuali raggiungono, il 48,5%, arrivando a sfiorare il 54% per i comuni capoluogo del Centro.
Il sostegno del mutuo è richiesto, in maggior parte, per l'acquisto di abitazioni di piccole e medie dimensioni.

Per finanziare l'acquisto di un'abitazione, 120mila euro medi

Nel 2016 sono stati erogati circa 120mila euro medi ad abitazione, valore che sale a 132mila euro nei capoluoghi ed è invece pari a 112 mila 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 153mila euro.

Complessivamente, nel 2016, gli istituti di credito hanno erogato 29,5 miliardi di euro, 6,5 miliardi in più del 2015, quando il capitale finanziato era di circa 23miliardi di euro, +27,8 per cento.

Come per l'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%.
Il capitale erogato 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.

Il valore delle abitazioni acquistate con mutuo ipotecario, ottenuto attraverso una stima, è risultato, nel 2016, di circa 46,3 miliardi di euro. Il valore finanziato rappresenta quindi circa il 64% della spesa di acquisto. La quota finanziata è minima al Centro, 61%, e massima nelle Isole, 73% circa.

Tassi d'interesse e rate ancora in discesa

Nell'anno appena trascorso, i tassi d'interesse, applicati alla prima rata, si portano ai minimi dall'inizio della serie e scendono al 2,31%, in calo di ulteriori 0,44 punti percentuali rispetto al 2015. I tassi risultano più elevati al Sud (2,56%) e al Centro (2,46%), mentre quelli più bassi si registrano al Nord (2,18%).

La diminuzione dei tassi di interesse, combinata alla sostanziale stabilità del capitale unitario e

della durata si ripercuote sulla rata media mensile, che segna un’ulteriore calo passando dai 591 euro del 2015 ai 570 del 2016, -3,8 per cento. Sono le aree del Sud e delle Isole a mostrare il calo maggiore dei tassi d’interesse e, conseguentemente, della rata mensile che scende di circa il 7% e si porta intorno ai 500 euro medi.

Le condizioni del credito attraverso i prestiti ipotecari decisamente favorevoli, nel corso del 2016, si sono confermate di fondamentale importanza per la realizzazione degli scambi e il miglioramento della dinamica nel mercato residenziale.

di
Erika Ghiraldo

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/rapporto-residenziale-2017-giu-tassi-lappeal-dei-mutui