

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

Immobili

Abitazioni acquistate con mutuo: nel 2018 aumentano ancora di più

23 Maggio 2019

Altissime le percentuali di capitale finanziato, dal 65 all'80 per cento, mentre la media delle somme erogate si attesta a circa 126mila euro per ciascun immobile

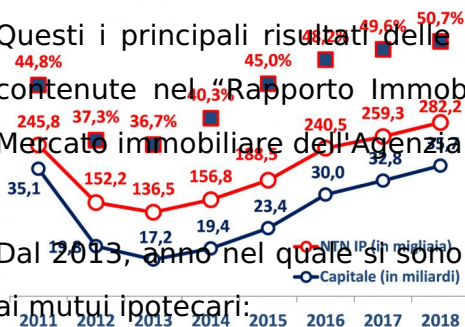


A incentivare gli acquisti di abitazioni con mutuo ipotecario, nel 2018, sono ancora la lieve discesa dei prezzi e l'ulteriore flessione dei tassi di interesse. A livello nazionale circa 283mila scambi di abitazioni sono stati effettuati ricorrendo a mutuo ipotecario, +8,8% rispetto al 2017. Nel 2018, sono stati finanziati circa 126mila euro medi ad abitazione per un ammontare complessivo di 35,7 miliardi di euro, +9% sul 2017.

Le abitazioni compravendute con l'ausilio di mutuo ipotecario (Ntn Ip), al netto di surroghe e di ulteriori forme di finanziamento che non prevedono l'iscrizione ipotecaria, sono circa il 50% del totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche.

Questi i principali risultati delle analisi dedicate ai mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni contenute nel "Rapporto Immobiliare 2019 - Settore residenziale" redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate e da oggi disponibile sul sito internet dell'Agenzia.

Dal 2013, anno nel quale si sono raggiunti i livelli minimi delle serie storiche degli indicatori riferiti ai mutui ipotecari:



- il numero di abitazioni acquistate con mutuo ipotecario è più che raddoppiato, passando dai circa 136 mila nel 2013 ai circa 282 mila del 2018
- il capitale finanziato è cresciuto quasi del 110%, passando da 17,2 miliardi del 2013 ai 35,7 del 2018
- l'incidenza degli acquisti con ipoteca, nel 2018, al 50,7%, ha guadagnato 14 punti percentuali (era 36,7% nel 2013).

Gli aumenti di acquisti di abitazioni con mutuo (Ntn Ip) e di capitale erogato, registrati a livello nazionale, risultano diffusi in tutte le aree territoriali del Paese. I maggiori rialzi si osservano al Nord Est (+12,3% per il Ntn Ip e +13% per il capitale) e al Centro (+10,7% per il Ntn Ip e +10,7% per il capitale). La quota di acquisti di abitazioni con mutuo, sul totale delle abitazioni comprate da persone fisiche, è intorno al 54% nelle aree del Nord e del Centro, mentre resta poco sopra il 40% al Sud e nelle Isole.

In relazione alla dimensione, la distribuzione delle abitazioni fornite in garanzia al mutuo è più o meno la stessa di quelle acquistate: gli alloggi maggiormente compravenduti e per i quali viene concesso un finanziamento ipotecario sono quelli con superficie tra 85 mq e 115 mq.

Oltre 140mila euro medi finanziati l'acquisto di un'abitazione al Centro

I capitali medi più elevati sono finanziati per acquistare abitazioni ubicate al Centro, circa 140mila euro. In linea con il 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 160mila euro, mentre è minimo nei non capoluoghi delle Isole dove, in media, si superano di poco i 100mila euro.

Il capitale finanziato rappresenta circa il 70% del valore dell'abitazione, incidenza che scende al 65% circa nei capoluoghi ed è prossima all'80% nei comuni non capoluogo.

Tassi di interesse ancora in calo

Nel 2018, i tassi di interesse applicati alla prima rata hanno subito un'ulteriore ribasso di 0,22 punti percentuali. Il livello medio nazionale dei tassi è risultato del 2,2% ed è minimo al Nord Est, 2%, e massimo al Sud, 2,3%. La durata è sostanzialmente ferma a 22,9 anni e risulta analoga tra le aree del Paese.

Nonostante la stabilità della durata e del capitale medio erogato per un'abitazione, la discesa dei tassi ha concorso alla diminuzione della rata che cala, rispetto al 2017 del 2,1% e si porta a 585 euro mensili.

Nelle grandi città

Anche nelle grandi città, le otto maggiori per popolazione, gli acquisti con mutuo ipotecario registrano una crescita poco inferiore alla variazione nazionale, +7,3 per cento. Bologna è l'unica città a spuntare un tasso di rialzo a due cifre, +12,3 per cento. Nella capitale le abitazioni acquistate con mutuo salgono dell'8,2% e a Milano l'aumento è del 6,3 per cento.

Il capitale erogato per gli acquisti di residenze nelle otto maggiori città ammonta a 8,8 miliardi di euro, in aumento del 7,4% rispetto al 2017. È nelle due metropoli di Roma e Milano che il capitale unitario risulta decisamente elevato, 180mila euro erogati in media per l'acquisto di un'abitazione nella capitale e 190mila euro per un'abitazione a Milano.

Tra le regioni

Crescite a due cifre per gli acquisti con mutuo in Emilia Romagna (+13,8%), Toscana (+13,6%) e Sardegna (+10%). Deboli, tra il 2 e il 4%, i rialzi in Basilicata, Friuli Venezia Giulia e Liguria, mentre l'unica regione a mostrare un tasso negativo, seppure inferiore all'1%, è la Valle d'Aosta.

Dei complessivi 35,7 miliardi finanziati nel 2018, oltre un quarto è destinato ad acquisti di immobili ubicati in Lombardia, 9,2 miliardi. Per l'acquisto di immobili nel Lazio sono stati, invece, finanziati 4,9 miliardi, 14% circa del totale e percentuali inferiori al 10% sono distribuite tra le altre regioni.

di

Erika Ghirardo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/abitazioni-acquistate-mutuo-nel-2018-aumentano-ancora-piu>