

CALO DEI PREZZI E MUTUI CONVENIENTI PER ACQUISTARE CASA A BARI UNO DEI MOMENTI PIÙ FAVOREVOLI

di ANTONELLO AMBRUOSI

Nemmeno con gli algoritmi si riuscirebbe ad ottenere una precisa previsione sull'andamento del mercato immobiliare nell'anno da poco iniziato. Non è una novità. Senza andare lontano non si prevedeva il consistente aumento delle vendite (del 16%) durante il 2016, dopo dieci anni di crisi e di valore in discesa. E neppure che a quell'aumento potesse seguire una crescita meno consistente nel 2017, solo del 5%, con un ritmo sempre più lento col passare dei mesi. Proprio per questo gli esperti esprimono prudenza tendente al pessimismo, sino a prevedere una vendita nel 2018 ferma agli attuali quasi 545.000 rogiti. Mentre un ulteriore aumento potrà essere registrato solo nel 2019.

Eppure, tutti gli elementi attuali dovrebbero consentire previsioni più ottimistiche: dalla diminuzione dei tempi di vendita delle case, al calo dei margini di sconto applicati sulle compravendite rispetto al prezzo iniziale richiesto dal proprietario. Naturalmente, data per scontata la mancanza di nuovi rincari dei prezzi che, oltretutto, sembrano ancora in lieve calo tendenti alla stabilità.

Altre previsioni (più) ottimistiche, al contrario di quelle degli esperti, giungono dagli operatori del mercato immobiliare che sono più a costante contatto con i loro clienti (acquirenti reali e potenziali). I loro pareri sono stati raccolti durante una rilevazione condotta su un campione di 1.463 agenzie immobiliari dall'Agenzia delle Entrate, dalla Banca d'Italia e da Tecnoborsa in accordo con quanto riportato dal Quotidiano telematico FiscoOggi.it. Agli agenti sono state chieste non solo informazioni, ma anche opinioni sulle compravendite, sui prezzi delle abitazioni, sui contratti e sui canoni di affitto e su quelle che,

a loro giudizio, sono le attese del mercato immobiliare italiano per il prossimo futuro.

Ebbene, il 71,9% degli agenti immobiliari, rispetto al 66,4% della precedente rilevazione, segnala per le case una stabilità dei prezzi, mentre solo il 20,9%, rispetto al precedente 23,8%, prevede invece un calo delle quotazioni degli immobili. Si riduce, come sopra accennato, pure lo sconto medio di vendita rispetto al prezzo iniziale proposto dal proprietario, dal 12,5% ad una media che nel terzo trimestre del 2017 si è attestata al 10,2%.

La riduzione dello sconto sui prezzi di vendita delle case, in base all'indagine congiunturale, è stata rilevata su tutto il territorio nazionale ma è stata più marcata nelle regioni del Centro Italia. Per l'acquisto della casa, inoltre, il finanziamento ipotecario rappresenta la soluzione prevalente per gli acquirenti. Circa 8 case su 10, infatti, in Italia si comprano chiedendo in banca un mutuo.

Previsioni ancora più ottimistiche dagli agenti baresi, agevolati da un calo dei prezzi record dal 2007 al 2017: è stato del 47,3%, inferiore solo a quello di Genova (-53,3%). Un trend che ha invogliato gli acquisti e che potrebbe persistere anche nel 2018. Avvalorato da un recente calcolo effettuato da Tecnocasa secondo la quale dal 2012 al 2017 per l'acquisto di un appartamento di 90 mq si risparmia il 35% grazie al calo del prezzo, passato da 162.000 a 126.000. Ma si risparmia anche per il mutuo venticinquennale. Sia perché ne serve uno di importo inferiore grazie al prezzo d'acquisto più basso (di 100.800 euro invece che di 129.000), e sia per il tasso d'interesse calato dal 4 al 2,1% (per cui l'attuale rata mensile è di 100,800 invece che 129 euro). Il costo totale dell'appartamento secondo lo studio oggi è di 154.851 euro, 72.772 meno che cinque anni fa.

