

Tassi e costi, l'anno giusto per comprare casa

Prezzi dei mutui bassi e valutazioni al metro quadro competitive ancora nel primo semestre 2022. Ma le condizioni stanno cambiando

di **Achille Perego**

MILANO

Tassi dei mutui ancora bassi e prezzi al metro quadro ancora competitivi. Un binomio non destinato a durare, con l'inflazione che potrebbe far rialzare sia il costo dei finanziamenti sia le quotazioni degli immobili - con in testa le grandi città - e proprio per questo la prima parte del 2022 potrebbe rappresentare il momento ideale per investire nel mattone, a partire dall'acquisto della prima casa.

«Guardando all'andamento del mercato e alle prospettive che segnalano il rafforzamento del trend già in atto di ripresa dei prezzi - avverte Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - questo è il momento migliore per acquistare e anzi chi ha questo progetto conviene che si affretti e non perda l'occasione».

L'occasione è quella, innanzitutto, rappresentata da mutui ancora vantaggiosi. Se, a causa anche della pandemia e della gelata sull'economia all'inizio del 2021, spiega Stefano Rossini fondatore e ad di mutuisupermarket.it «i tassi fissi avevano toccato minimi impensabili, restano comunque ancora vantaggiosi nonostante i recenti rialzi in uno scenario altalenante che però l'anno prossimo potrebbe comportare rischi di aumenti

maggiori».

Oggi sottoscrivere un mutuo a 25 anni per un finanziamento prima casa di 140mila euro su un valore dell'immobile di 220mila vede, secondo l'osservatorio di mutuisupermarket.it, le migliori offerte con un tasso finito (taeg) attorno all'1% rispetto allo 0,5% di inizio 2021. Ma si tratta pur sempre di un tasso storicamente ai minimi e «da non lasciarsi sfuggire».

Del resto, sul canale online, conclude Rossini, oltre il 90% dei mutui sottoscritti sono a tasso fisso nonostante i tassi variabili siano circa alla metà ma in futuro non garantiscono che resteranno tali.

La ripresa delle richieste di mutui, con un forte calo delle surroghe (scese al 25% del totale) e l'aumento dei finanziamenti per l'acquisto che dovrebbero portare l'erogato 2021 attorno ai 60 miliardi (con un aumento del 20% circa) è andata di pari passo con la crescita delle compravendite che, stima Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi gruppo Tecnocasa, dovrebbero toccare quota 720mila per restare più o meno a questo livello (710mila) anche nel 2022.

I prezzi invece, dopo l'aumento medio dell'1-3% quest'anno dovrebbero crescere ancora l'anno prossimo sempre in questo range. Ma con punte più elevate nelle grandi città, fino al 5% a Milano, ricorda Breglia, e per Megliola attorno al 2-4% a Bologna

e probabilmente anche a Firenze che sta ripartendo sebbene, ma non solo nel capoluogo toscano, l'offerta non sia adeguata alla domanda.

Una domanda che, anche per i cambiamenti degli stili di vita da Covid-19, privilegia appartamenti più ampi, con terrazzi e/o giardini. Una ricerca che, anche per le minori possibilità di trovarli nelle grandi città - e a prezzi molto elevati - sta spingendo il trasferimento nelle periferie e nei piccoli centri.

Ma anche, avverte Breglia, nelle località turistiche (dalla Romagna alla Liguria e la Toscana) dove la seconda casa, preferibilmente più grande rispetto al bilocale al mare di un tempo, diventa anche la prima grazie allo smart working.

Secondo la responsabile dell'Ufficio studi Tecnocasa, sta ritornando, sebbene più gradualmente, anche l'investimento nel mattone da mettere a reddito e se il «nuovo» vince per la capacità di garantire case ecocompatibili, l'usato si sta avvantaggiando del superbonus al 110% per ristrutturarlo.

E così, con segnali di ripresa che stanno riguardando anche gli affitti, dopo dieci anni, chiosa il presidente di Scenari Immobiliari, il 2021 si avvia a essere ricordato come l'anno della vera svolta per il mercato immobiliare. E il 2022 quello in cui chi non compra potrebbe pentirsi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MERCATO IMMOBILIARE

Con l'inflazione che rialza la testa, il 2021 potrebbe essere stato l'anno della svolta



