

Monday, September 24, 2007

### **Affitti, Nomisma: boom del mercato, ma la crescita frena**

In sette anni gli affitti sono aumentati fino all'85%. Lo rivela il rapporto elaborato da Nomisma sulla condizione abitativa in Italia. Il famoso e apprezzato centro studi nel suo documento lancia l'allarme per l'impennata dei canoni negli ultimi anni e sulle dinamiche del settore immobiliare "che si è significativamente apprezzato rispetto alla capacità di spesa delle famiglie". Per dare l'idea della crisi che sta attraversando il mercato immobiliare ma soprattutto la famiglie che sono alle prese con un affitto, basta citare il dato che mostra come al 14 ottobre 2007 scadranno ben 2600 ordinanze di sfratto. Secondo i numeri rilevati da Nomisma, il costo medio mensile nel 2007 per accedere alla locazione di una casa di 90 metri è a Roma di 1.523 euro (+84,8% rispetto al 2000), a Milano di 1.252 euro (+51,2%) e in media nelle altre 11 aree metropolitane di 805 euro (+46,4%). Il 15,7 per cento delle famiglie italiane, che equivale a ben 3,6 milioni di nuclei, vivono una situazione di disagio abitativo o per gli eccessivi importi degli affitti, o per il sovraffollamento nelle case. Una situazione di difficoltà che è maggiormente presente tra gli inquilini rispetto ai proprietari (come ovvio). Dal rapporto di Nomisma emerge poi che per quasi il 20% degli affittuari il peso economico del pagamento dell'affitto va a gravare sul reddito familiare per un cospicuo 30 per cento. Nel ricordare la crisi del mercato registrata tra il 1992 e il '97, il centro studi evidenzia come da ormai dieci anni il mercato immobiliare abbia registrato una autentica corsa al rialzo. Tuttavia, mette in guardia il rapporto, cominciano a vedersi i primi segnali di un'attenuazione della crescita.

Posted by Francesco B. at 19:27

Tuesday, September 18. 2007

### **Tassi Mutui Casa**

ROMA – I mutui pesano sempre di più nei bilanci delle famiglie italiane che intendono comprare casa. Il tasso dei prestiti ad agosto si è collocato attorno al 5,63%, raggiungendo un valore che non era mai stato toccato negli ultimi 5 anni. Nel 2002 quello stesso tasso raggiunse la quota record del 5,66%. E' quanto spiegato nel bollettino mensile dell'Abi, l'associazione che raggruppa tutte le banche italiane, che registra un costante aumento dei tassi. Un anno fa, fa notare anche l'associazione dei banchieri, i tassi erano più bassi di oltre un punto percentuale (4,57%). La crescita dei tassi è stata costante dall'inizio di quest'anno, fa sapere l'Abi, anche se gli incrementi maggiori si sono registrati in estate, quando dalla media del 5% si è passati al 5,5% di giugno, per arrivare al 5,63% di agosto. Secondo quanto viene spiegato dall'Abi, è l'intera struttura dei prestiti a risultare più costosa: il tasso medio sui prestiti a famiglie e società non finanziarie è salito al 5,86% dal 5,83%, quello sui nuovi finanziamenti alle società non finanziarie al 4,93% dal 4,92%.

Posted by Francesco B. at 18:47

Wednesday, September 12, 2007

### **Che cos'è un mutuo**

Si parla tanto in questi giorni di mutui e sebbene per molti la rata del mutuo sia una costante presenza nell'estratto conto bancario ci sono senz'altro molti aspetti che sono poco noti. Quindi abbiamo pensato di dare il nostro piccolo contributo, con questa breve guida, per chiarire meglio di cosa si tratta. In definitiva, cos'è un mutuo? È un contratto di prestito mediante il quale un soggetto (comunemente definito mutuante) consegna a un altro soggetto (detto mutuatario) una somma di denaro che quest'ultimo si impegna a restituire. I motivi tipici per cui un privato accede ad un mutuo sono per l'acquisto di una abitazione (solitamente per la prima casa), per ristrutturare un immobile oppure per l'acquisto di seconde case (per le vacanze o a fine locativo).

Il contratto di mutuo si perfeziona con la consegna del denaro prestato al mutuatario, che ne diviene il proprietario. A fronte di tale prestito il mutuatario dovrà restituire, oltre alla somma ricevuta (capitale), anche degli interessi secondo le modalità che verranno concordate preliminarmente tra le parti. Il mutuatario assume l'obbligo di restituzione al mutuante della somma alle scadenze stabilite e per la durata pattuita. La legge stabilisce che la durata sia media o lunga (si considerano a "lungo termine" sono i finanziamenti la cui durata è superiore ai 5 anni). La durata dei mutui è solitamente di 5, 10, 15 o 20 anni anche se ormai, sempre più spesso, si tende ad allungarli fino a 25, 30 anni (recentemente sono disponibili anche mutui a 40 o 50 anni). Ciò avviene spesso anche per abbassare la rata del mutuo e poter disporre di maggiore liquidità.

Posted by Paolo Pozzi in Mutui at 08:10

Monday, September 3, 2007

### **Mutui troppo 'facili': il rischio del 'crack' per il mercato immobiliare**

La crisi dei mutui subprime americani che ha fatto precipitare le borse internazionali nelle settimane scorse, offre l'occasione anche per una riflessione sul mercato dei mutui bancari in Italia. E ciò che emerge è che anche nel "Bel Paese" il rischio è che ci si ritrovi ad un eccesso di credito troppo "facile" da conseguire.

L'illusione che acquistare un immobile possa essere cosa da poco contraendo un semplice mutuo, da un lato favorisce l'incremento del mercato immobiliare, ma dall'altro espone molte famiglie al rischio della bancarotta.

Lo ha dimostrato nei giorni scorsi l'agenzia di stampa Adnkronos, che con un'accurata inchiesta ha rivelato quanto sia facile al giorno d'oggi indebitarsi. Bastano pochi click. Con una sola busta paga, inoltrate simultaneamente le richieste a tre finanziarie e dichiarata l'esistenza di altri finanziamenti, è stata ottenuta l'autorizzazione a tre prestiti per una vacanza, l'acquisto di un'auto e la ristrutturazione di una casa. Rispettivamente, 10.000 euro in 48 rate da 254 euro, 20.000 euro in 84 rate da 292, 30.000 euro in 84 rate da 437. In totale, fanno 60.000 euro con una rata mensile complessiva di 983 euro e 13.437 euro di interessi.

Un costo non indifferente, soprattutto se l'unico stipendio previsto dalla simulazione è una busta paga di appena 1.600 euro al mese. Insomma, i conti non tornano e la bancarotta in questo caso sembra assicurata. Ciò che più preoccupa è che tutto questo non è illegale. E per i tanti lavoratori precari che non hanno una busta paga fissa ma che ambiscono ugualmente all'acquisto di una casa o di un altro bene, c'è comunque la possibilità di contrarre mutui con la stessa velocità.

La crisi che ha travolto gli Stati Uniti è lontana: ma il sistema creditizio italiano farà bene a prestare attenzione.

Posted by Francesco B. in Mutui at 17:40

### **Il mondo del lusso si Sposta in Tunisia**

La Tunisia segnala notevoli crescite nel settore immobiliare, registra un aumento quasi del doppio del numero delle unità abitative in circa 9 anni (da 1,8 milioni a 2,5 milioni dal 1994 al 2005). Gli interessi di numerosi capitalisti da tutto il mondo iniziano a farsi frequenti ed anche dall'Italia aziende del settore avviano processi di attenzione particolare. Tra gli ultimi esempi la nota società Aldini Immobiliare, azienda specializzata in palazzi storici ed appartamenti di lusso, che ha puntato sullo stato tunisino per gli 85 punti vendita all'estero che il gruppo intende realizzare entro il 2012. Notizia da | [casaadesso.com](http://casaadesso.com)

Posted by Francesco B. in Curiosità at 16:10