

Nel mio articolo cercherò di spiegarvi l'importanza nell'essere seguiti da PROFESSIONISTI del MERCATO IMMOBILIARE per l'acquisto e del CREDITO proprio come me nella necessità di essere finanziati.

MERCATO IMMOBILIARE

Non è semplice analizzare il mercato locale lavorando e vivendo tutti noi in un mercato globale, ma è possibile essendo informati, muoversi nella maniera più appropriata. Per muoversi adeguatamente si dovrà conoscere il mercato immobiliare, quello dei mutui e dei suoi accessori assicurativi, in modo da non trovarsi davanti a brutte sorprese. Analizzando i mercati, le strategie di politica estera ed interna, capiremo meglio come sviluppare affrontare ogni passaggio per tutte quelle persone o le famiglie che devono acquistare casa, venderla o fare un mutuo.

Come prevedibile il 2019 è stato un anno di forte rallentamento ma per via del quantitative easing nel mercato finanziario si è creata una enorme liquidità rimasta per il momento nelle Banche ed un enorme indebitamento che dovrà essere riassorbito nessuno sa quando. Questa grande liquidità le Banche l'hanno investita soprattutto nei titoli di stato per 2 motivi: il primo perchè con le nuove regole legate a Basilea il capitale di vigilanza deve essere ampliato rispetto il passato e secondo perchè prestare denaro è più rischioso. Questi grandi acquisti hanno reso ormai da anni i guadagni sui titoli ormai vicini allo zero quindi le famiglie che devono collocare la propria liquidità fuori dal conto corrente hanno ripreso ad acquistare il mattone come in passato, anche se i volumi di vendita non saranno certo quelli toccati a fine 2007. Ecco il motivo della ripresa nella vendita immobiliare molto legata ad un pagamento in contanti (riserve private). L'aumento del mercato delle vendite immobiliari è aumentato anche grazie ai bassissimi tassi raggiunti dalle banche sui prestiti (mutui) che ormai sono andati a fare concorrenza addirittura al mercato degli affitti infatti, le persone preferiscono chiedere un mutuo al 100% sapendo di pagare meno rispetto un affitto, essendo anche supportati dal FONDO DI GARANZIA CONSAP che garantisce al 50% l'operazione stessa.

Questo scenario quindi ci fa sperare ancora in un grande fermento legato alle compravendite (mercato atteso nel 2020 650.000 unità vendute) richiamando quelli che sono gli appeal del mercato:

mancanza di rendimenti dal mercato monetario e finanziario

valore immobiliare ancora ai minimi (tranne che nelle grandi città dove Milano è tornato ai massimi)

bassissimi tassi per potersi finanziare fino al 100% con Fondo di Garanzia

grande stock di case all'asta a prezzi competitivi

case in affitto difficili da trovare e rapporto rata mutuo / valore affitto / valore immobiliare

IL CREDITO

Come sempre è difficile sapere esattamente come andrà il mercato dei mutui legato come sappiamo all'andamento altalenante dei criteri con cui si fanno le norme. Comunque almeno sappiamo che la redditività delle Banche seppur bassa sugli impieghi è comunque in parte più redditizia rispetto ad altri investimenti, sappiamo anche che nel 2020 i mutui oltre la soglia fondiaria (80%) saranno sostenuti ancora dal Fondo di Garanzia; sappiamo anche che molto probabilmente cambierà il calcolo dell'EURIBOR e che molti vorranno surrogare il proprio mutuo dal tasso variabile a quello fisso quindi, non rimane altro che sperare in numeri in crescita di erogato anche nel 2020

Alla luce di tutto questo però vi chiedo di non affrontare questo mercato così difficile da soli perché un Professionista dopo aver analizzato molto attentamente la situazione, trova sempre una soluzione, quindi, contattatemi perché come al solito io sarò vicino ad ognuno di voi nel trasformare il sogno in realtà come sempre e come mi contraddistingue da ormai più di 25 anni in questo mercato.

Roberto Claudio Pasino