

NOTIZIARIO IMMOBILIARE

Gennaio 2020

copia omaggio

*Il mensile per comprare e vendere casa a Pisa
senza commettere errori*



IN QUESTO NUMERO
Autore Roberto Spalti

- I mercato immobiliare italiano è in ripresa, cosa cambia per te che vuoi comprare casa?

- 8 persone su 10 potrebbero comprare casa. alcuni suggerimenti per non commettere errori disastrosi.

Gennaio è il mese dei buoni propositi: si programmano le diete, l'inizio dell'attività fisica e tante altre cose che, dopo un paio di mesi vengono abbandonate, presi dalla routine.

Questo succede perché inizi troppe cose insieme mentre dovresti concentrarti su pochi obiettivi, ben definiti, e impegnarti per raggiungere le cose per te più importanti, come l'acquisto della casa.

COMPRARE CASA NEL 2020, È IL MOMENTO GIUSTO?

Gennaio, per antonomasia, è il mese dei bilanci: sia per quanto riguarda l'anno appena trascorso che per le previsioni e i buoni propositi per quello che è invece appena iniziato.

Se fra i tuoi desideri per quest'anno c'è quello di comprare casa leggi attentamente questo articolo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare i dati ufficiali sono fermi a Settembre, per avere quelli definitivi dovremo aspettare Marzo.

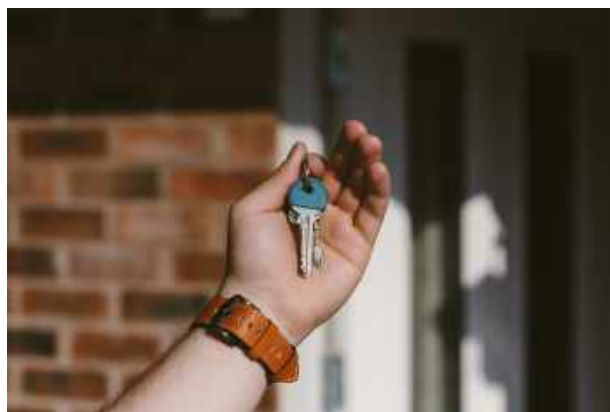
Ci sono le previsioni basate sui primi tre trimestri, e i dati di Ottobre e Novembre ci consentono di capire come è andato il mercato immobiliare nel 2019.

Chi opera nel mercato immobiliare nazionale è molto ottimista riguardo una ulteriore crescita del numero di compravendite e un possibile, lieve, aumento dei prezzi.

Se leggi un giornale qualsiasi te ne sei reso conto.

“

Il mercato immobiliare italiano è in ripresa, cosa cambia per te che vuoi comprare casa?



Parliamo del numero di compravendite delle abitazioni, il dato che interessa di più chi deve comprare o vendere casa.

Nel 2018 sono state vendute oltre 570.000 abitazioni, una più una meno, l'anno precedente erano passate di proprietà circa 550.000 case, quest'anno saranno almeno 590.000 anche se le stime più ottimistiche parlano di oltrepassare la soglia delle 600.000 case vendute.

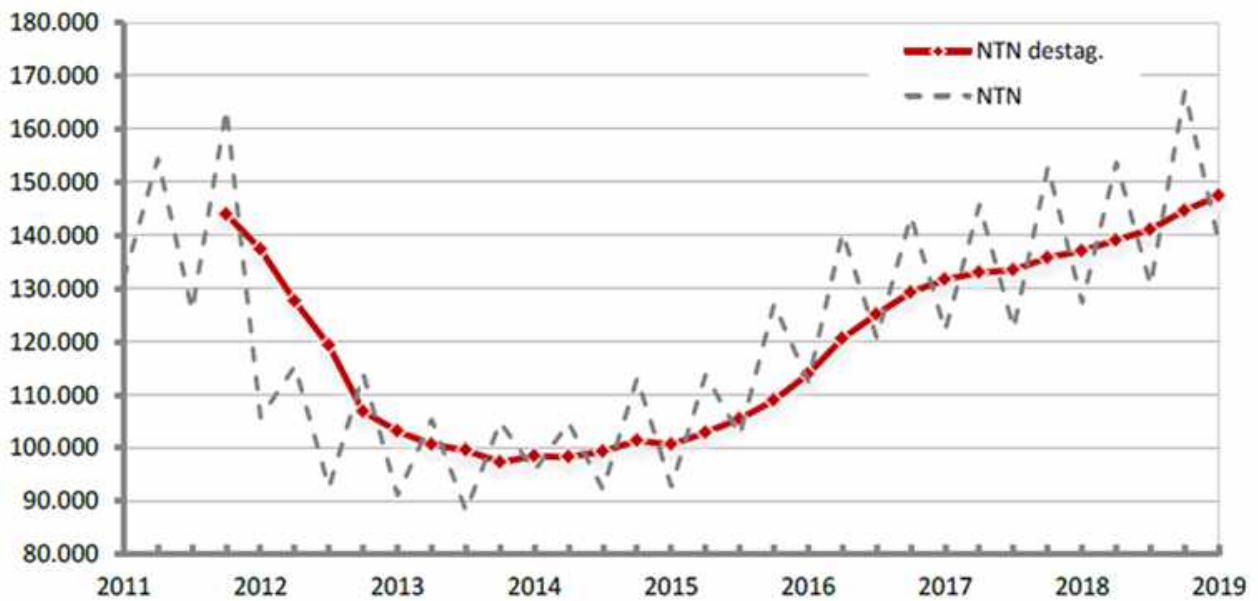
Il dato annuo del numero di compravendite di abitazioni, dopo il tonfo post 2010, è positivo ormai dal 2014 e continua a mantenere questo andamento, lento ma costante.

Cosa vuol dire questo?

Vuol dire che quella di oggi è la normalità per un mercato immobiliare come quello italiano, quindi non ci saranno altre risalite verso il fantasmagorico numero delle oltre 800.000 compravendite registrate durante il periodo che alcuni definirebbero d'oro dell'immobiliare in Italia.

Ecco, in base ai dati dell'Agenzia delle Entrate, come è andato il mercato immobiliare negli ultimi anni.

Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati



Come puoi vedere dal grafico negli ultimi 4 anni le compravendite di abitazioni sono aumentate di anno in anno.

Il fenomeno si verifica in tutte le città italiane, sia quelle principali che quelle minori.

Ma a te che vuoi acquistare casa a Pisa, interessa qualcosa riguardo a come va il mercato in Italia?

Te lo dico subito: no.

Continuiamo un attimo ad analizzare la situazione generale, poi ti parlerò di quella di Pisa.

Dal 2012 in poi, con un andamento altalenante come le onde del mare, ci sono stati trimestri in cui il numero delle compravendite è aumentato e altri in cui è sceso e la stessa cosa sta continuando a succedere ancora oggi.

Tenendo conto dei 12 mesi, il numero delle

case comprate in Italia comunque è con il segno positivo ormai da un po'.

Quando parliamo di mercato immobiliare i fattori di cui tenere conto sono:

- Il numero delle compravendite
- L'andamento dei prezzi
- La zona
- La vecchiaia della casa

Nel 2019 i prezzi delle case sono scesi ancora, anche se in maniera minore rispetto all'anno precedente.

Questo succede perché c'è ancora una grossa quantità di case in vendita in rapporto alle richieste di acquisto.

Dopo il 2000, spinti dalla continua richiesta di acquisto, sono state costruite milioni di abitazioni, che sono poi state vendute a prezzi assurdi a persone che pensavano di fare l'investimento della vita:

“Vivo in casa mia e poi, quando rivenderò,

guadagnerò tanti soldi”

Purtroppo non sempre i sogni si avverano e, per la legge della domanda e dell'offerta, se di un prodotto (in questo caso la casa) il numero di offerte è maggiore della richiesta i prezzi sono destinati a scendere.

In Italia ci sono milioni di case invendute e, a Pisa, il numero di annunci di case in vendita ammonta a 1616 su un solo sito specializzato, non è sbagliato pensare che siano quasi il doppio, considerando i privati e le agenzie che non mettono annunci sui portali immobiliari.

Proprio come ogni altra forma di investimento, anche il mattone può tradire.

Oggi quelle case sono tornate sul mercato, in alcuni casi per la difficoltà dei proprietari nel pagare le rate del mutuo troppo alte.

A queste se ne sono aggiunte altre, costruite alla fine del 2008, rimaste invendute a causa della “crisi”.

Aggiungiamo che le tecnologie costruttive sono migliorate tantissimo e che lo Stato incentiva gli acquisti di case costruite con criteri per risparmiare energia... ed ecco che, per le case costruite da più di 20 anni la vendibilità diminuisce in maniera paurosa

A meno di non scendere parecchio con il prezzo.

I due dati però vanno analizzati insieme, quindi ecco cosa potrebbe succedere.

Vediamo se indovino il ragionamento che ti passa per la testa:.

Leggendo i giornali o guardando la tv potresti pensare che: “se il numero di compravendite sta risalendo, prima o poi lo faranno anche i prezzi”

In effetti i dati forniti dall’Agenzia delle Entrate fanno intendere che ormai i prezzi delle case siano arrivati al minimo storico.

Anche i tassi di interesse sui mutui non sono mai stati così bassi, e rimarranno così per qualche anno ancora.

Le banche stanno erogando mutui con una discreta facilità

Tutto questo riporta le persone ad avere voglia di comprare casa.

Per tutti questi motivi sono sicuro che si vada verso un breve periodo di stabilità e poi verso una piccola risalita.

Io credo che una certa stabilità dei prezzi sia anche possibile così come una risalita per brevi periodi, ma sono sicuro che al primo segnale di prezzi in aumento corrisponderà un drastico calo del numero di compravendite.

“

Proprio come ogni altra forma di investimento, anche il mattone può tradire se non acquisti tenendo conto di tutti i fattori in gioco.

Perché credo sia sicuro uno scenario di questo tipo?

Perché quella che viene chiamata “post crisi” è in realtà la normalità per un mercato immobiliare come quello italiano e, a meno di altri atti di follia, le oltre 800.000 compravendite non torneranno mai più.

La domanda che ti farai è: “quindi conviene comprare casa adesso?”

La risposta è: dipende.

Se compri per andarci a vivere, hai un lavoro stabile e non hai in programma di cambiare vita almeno per 5 anni sì, ti conviene comprare.

I prezzi sono generalmente bassi e i tassi di interesse sui mutui probabilmente rimarranno stabili ancora per un po’.

Se invece compri per investire il tuo denaro devi fare molta attenzione alla zona e al tipo di inquilino che ti metterai in casa.

Se compri sperando di fare una speculazione, con l'intento di rivendere fra un paio d'anni guadagnando un pacco di soldi, ti consiglio di lasciar perdere a meno che tu non trovi

“

Quando ho ideato il sistema di ricerca "Trova casa in 30 giorni" la serenità di chi acquista è stata messa al primo posto.



un proprietario disposto a vendere ad un prezzo più basso, almeno del 20%, rispetto all'attuale valore di mercato.

Seconda domanda che probabilmente ti frulla in testa: “Quindi, se volessi comprare casa, cosa dovrei fare?”

La prima cosa fondamentale che devi fare se vuoi comprare casa è...SCORDARTI DI TUTTO QUELLO CHE HO SCRITTO FINO AD ORA.

No, non sono impazzito e non sono ubriaco a causa di quello che ho bevuto durante le feste natalizie.

Se invece di guardare cosa succede in Italia, i cui dati sono presi tenendo conto di mercati molto diversi fra loro, leggi i numeri della città in cui vuoi andare a vivere, puoi scoprire cose molto interessanti.

Attenzione! Non basarti sui dati dell'ultimo anno, ma almeno sui 3 anni precedenti, in modo da avere un'idea sull'andamento della situazione.

Nel 2019 circa 1200 persone hanno comprato casa a Pisa, erano state poco meno nel 2018.

Il comune – Pisa

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO NORD QUARTIERI: S.FRANCESCO, S.TA MARIA	120	33,79%	2,54%	2.325	-4,8%
B2	LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMBACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO	29	138,95%	3,34%	2.721	-4,8%
B3	CENTRO STORICO SUD QUARTIERI: S.MARTINO, S.ANTONIO	79	11,85%	2,61%	2.317	-4,8%
C1	ZONE: CONGRESSI, DON BOSCO, PRATALE, STADIO, INGEGNERIA, PORTA NUOVA	157	-2,15%	2,04%	2.021	-4,9%
D1	ZONE: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE	231	28,56%	2,41%	1.825	-4,6%
D2	ZONE: I PASSI, GAGNO	24	74,07%	2,10%	1.825	-4,6%
D3	ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO	209	50,18%	2,69%	1.929	-4,7%
D4	ZONE: PIAGGE, S. MICHELE	84	-50,00%	11,81%	2.296	-4,8%
D5	ZONA PORTA A LUCCA	73	11,63%	2,23%	2.321	-4,8%
D6	ZONA BARBARICINA	67	24,82%	1,85%	2.083	-4,9%
E1	Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO	7	600,00%	2,12%	1.708	-4,4%
E2	FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE	180	7,84%	2,40%	2.342	-5,1%
E3	FRAZIONI: PUTIGNANO, RIGLIONE, ORATOIO	64	5,20%	2,08%	1.792	-4,7%
E4	FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO	20	3,38%	1,36%	1.792	-4,2%
R1	FRAZIONI: S.ROSSORE, COLTANO, TOMBOLO, LE RENE	9	-19,05%	1,15%	1.875	-5,1%
nd	nd	17	nd	nd	nd	nd
	PISA	1.369	12,45%	2,46%	2.069	-4,8%

Il comune – Pisa

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Pisa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO NORD QUARTIERI: S.FRANCESCO, S.TA MARIA	102	-15,7%	2,16%	2.292	-1,4%
B2	LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMBACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO	18	-39,9%	2,08%	2.683	-1,4%
B3	CENTRO STORICO SUD QUARTIERI: S.MARTINO, S.ANTONIO	94	11,5%	3,08%	2.283	-1,4%
C1	ZONE: CONGRESSI, DON BOSCO, PRATALE, STADIO, INGEGNERIA, PORTA NUOVA	193	23,4%	2,50%	1.992	-1,4%
D1	ZONE: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE	253	7,8%	2,65%	1.792	-1,8%
D2	ZONE: I PASSI, GAGNO	20	-14,9%	1,79%	1.796	-1,6%
D3	ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO	192	-8,0%	2,46%	1.896	-1,7%
D4	ZONE: PIAGGE, S. MICHELE	47	-44,7%	8,37%	2.254	-1,8%
D5	ZONA PORTA A LUCCA	80	-18,8%	1,83%	2.254	-2,9%
D6	ZONA BARBARICINA	67	1,3%	1,84%	2.046	-1,8%
E1	Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO	5	-28,6%	1,50%	1.675	-2,0%
E2	FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE	195	6,5%	2,60%	2.304	-1,6%
E3	FRAZIONI: PUTIGNANO, RIGLIONE, ORATOIO	77	19,9%	2,49%	1.767	-1,4%
E4	FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO	34	66,2%	2,26%	1.767	-1,4%
R1	FRAZIONI: S.ROSSORE, COLTANO, TOMBOLO, LE RENE	11	29,4%	1,48%	1.850	-1,3%
	PISA	1.367	0,1%	2,46%	2.035	-1,7%

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO NORD QUARTIERI: S.FRANCESCO, S.TA MARIA	107	5,6%	2,28%	2.254	-1,6%
B2	LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMBACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO	26	42,7%	2,95%	2.646	-1,4%
B3	CENTRO STORICO SUD QUARTIERI: S.MARTINO, S.ANTONIO	70	-25,7%	2,28%	2.246	-1,6%
C1	ZONE: CONGRESSI, DON BOSCO, PRATALE, STADIO, INGEGNERIA, PORTA NUOVA	165	-14,7%	2,13%	1.963	-1,5%
D1	ZONE: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE	272	7,6%	2,85%	1.758	-1,9%
D2	ZONE: I PASSI, GAGNO	21	5,3%	1,88%	1.708	-4,9%
D3	ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO	215	12,0%	2,75%	1.863	-1,8%
D4	ZONE: PIAGGE, S. MICHELE	30	-36,6%	3,98%	2.208	-2,0%
D5	ZONA PORTA A LUCCA	47	-22,0%	1,43%	2.171	-3,7%
D6	ZONA BARBARICINA	73	9,7%	2,02%	2.008	-1,8%
E1	Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO	6	10,0%	1,66%	1.642	-2,0%
E2	FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE	197	0,9%	2,61%	2.263	-1,8%
E3	FRAZIONI: PUTIGNANO, RIGLIONE, ORATOIO	72	-6,8%	2,32%	1.738	-1,7%
E4	FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO	27	-18,9%	1,83%	1.738	-1,7%
R1	FRAZIONI: S.ROSSORE, COLTANO, TOMBOLO, LE RENE	9	-22,7%	1,15%	1.819	-1,7%
nd		0	nd	nd	-	nd
	PISA	1.336	-2,3%	2,40%	1.996	-1,9%

“

Il mercato immobiliare a Pisa attraversa, negli ultimi 3 anni, un periodo di sostanziale stabilità, come numero di compravendite, e leggero calo dei prezzi, anche se minimo.

Considera che i numeri che leggi sono riferiti all'anno precedente, quindi le compravendite dell'anno 2016, in realtà, sono quelle effettuate nel 2015

Come puoi vedere da solo negli ultimi 3 anni il numero delle compravendite è rimasto abbastanza stabile.

Lo stesso discorso vale per i prezzi che sono scesi ma in misura minore rispetto a quanto succedeva fino a pochi anni fa.

Pisa però è ancora un mercato troppo ampio per poter fare un'analisi utile per te che stai cercando casa.

Devi scendere ancora più in profondità.

Prima ti ho spiegato che tu non devi guardare al dato nazionale, e nemmeno a quello cittadino, ma cercare di capire come funzionano le cose nel quartiere dove vorresti andare a vivere.

Ora parliamo del terzo aspetto da valutare

quando esamini il mercato immobiliare se vuoi comprare casa: La zona.

Non ho detto la città, ma il quartiere. Il dato che interessa a te è quello locale perché nelle città ci sono tre tipi di quartiere:

- **Quello ambito**, dove le case sono ricercate e si vendono rapidamente, in cui i prezzi sono mediamente più alti.
- **Quello in cui “mi accontento”**, dove le case sono vendute con tempi più lunghi e le persone vanno a vivere se non trovano o se non possono permettersi una casa nel quartiere ambito, i prezzi non oscillano tantissimo e puoi anche trovare buone occasioni.
- **Il quartiere dove non vivrei mai.** In queste zone puoi avere la casa più bella di tutte ma non riuscirai a venderla; sono quei quartieri dove la criminalità è alta e dove la qualità della vita è mediocre; in queste zone i prezzi sono molto bassi e tendono comunque a scendere.

Di giorno la zona in cui è situata la

“

La scelta della zona in cui comprare casa, a meno che tu non abbia esigenze particolari e sei "obbligato" è uno degli aspetti fondamentali per fare un buon acquisto.



appare, di solito, sempre abbastanza bella e tranquilla, quindi diventa difficile capire in che tipo di zona sei, soprattutto fra quelle di tipo 2 e 3.

Per capire meglio com'è la vita fatti un giro nel quartiere in diverse ore del giorno, fai la spesa nei negozi e parla con le persone che lo abitano.

Altre informazioni importanti che devi conoscere sono relative alle scuole, agli impianti sportivi e ai servizi che puoi trovare vicino a casa.

Pensa alla differenza che c'è fra passare ogni giorno un paio d'ore in auto per portare tuo figlio a scuola o a fare sport, piuttosto che abitare in una zona ben servita dai mezzi pubblici, o vicina ai luoghi che frequentano, in modo da essere autonomi e non farti perdere tempo prezioso.

Una cosa che devi sapere riguarda i piani di sviluppo della zona in cui vuoi andare ad abitare, soprattutto se è un nuovo quartiere.

Sapere che verrà realizzato un centro commerciale piuttosto che un parco o

che verranno riqualificati alcuni palazzi e strade può far aumentare di parecchio il valore delle abitazioni della zona, e rendere la tua vita migliore.

Di contro, se compri casa in una zona di nuova costruzione e hai una bella vista aperta devi stare attento che in futuro non siano previsti altre costruzioni o interventi di completamento perché, nel giro di pochi anni, potresti perdere la bella vista ariosa che ti ha fatto innamorare della casa e ritrovarti a guardare il muro di un palazzo o la finestra del bagno del vicino.



Una casa di nuova costruzione, anche se generalmente ti costerà di più quando la compri, presenta alcuni vantaggi:

- E' nuova, quindi per almeno una ventina di anni non dovresti essere obbligato a fare lavori che non siano quelli di manutenzione ordinaria.

- E' costruita secondo gli ultimi accorgimenti in termini di risparmio energetico e quindi dovrebbe costare meno viverci

E alcuni svantaggi:

- Spesso non puoi personalizzarla a tuo piacimento, a meno di sostenere altre spese importanti, perché è costruita secondo criteri standard

- La zona in cui è costruita potrebbe non essere quella in cui vorresti vivere.

Quindi è meglio il nuovo o l'usato?

Dipende da cosa è prioritario per te e da cosa ti consente di fare il denaro che hai a disposizione.

Concludendo.

Tutto questo per farti capire che è fondamentale che tu conosca perfettamente il mercato in cui ti stai muovendo.

Perché se capiti in un'agenzia immobiliare tradizionale, che ha tutte le case da vendere in una determinata zona ti dirà...

“

Meglio comprare una casa usata o una nuova?

Dipende da tanti fattori, primo fra tutti il budget di cui disponi.

“che è la zona più bella della città”

“che i prezzi non scenderanno mai e il tuo investimento è sicuro”

“che se un domani vorrai rivendere potrai farlo senza problemi”

e tante altre belle favole il cui finale non sarà “E vissero felici e contenti nella loro nuova casa” ma di cui potresti non vedere il lieto fine perché si trasformeranno in racconti dell'orrore quando dovrai rivendere:

c'è la crisi, fino a pochi anni fa l'avremmo venduta a 30.000 € in più.

Questa zona non si vende.

Questo tipo di casa non la cerca più nessuno.

E altre scuse del genere.

Premetto che non ho la sfera di cristallo e domani potrebbe succedere qualcosa per cui questi dati verranno completamente ribaltati.

Però ho una certezza: grazie al metodo “Casa in 30 gironi” hai la possibilità di comprare casa alle migliori condizioni di mercato possibili, avendo a disposizione tutte le informazioni necessarie per acquistarla senza problemi.

“

Un buon affare si fa quando si compra.

8 PERSONE SU 10 POSSONO COMPRARE CASA, MA È DAVVERO COSÌ?

Un articolo uscito un po' di tempo fa sul Sole 24 Ore diceva:

Mutui con tassi d'interesse ai minimi, prezzi in discesa da anni, aumento (seppur lieve) del reddito disponibile.

Sono i tre principali fattori che permettono alle famiglie di accedere più facilmente all'acquisto della casa e che di conseguenza continuano a sostenere il mercato residenziale.

Almeno per quel che riguarda le compravendite, che sono in ripresa dal 2014 e che nel 2018 – come confermato dal Rapporto annuale dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – hanno fatto segnare un +6,5%, raggiungendo quota 578.647 scambi.

Tutto vero, la situazione economica generale incide parecchio sulla “voglia” delle famiglie di comprare casa.

E' normale che un investimento che riguarda parecchi anni della tua vita venga fatto soltanto se c'è la ragionevole certezza di poter rispettare l'impegno di un mutuo e ci sia la stabilità lavorativa che ti faccia pensare di poter vivere nello stesso posto per parecchi anni.



Non puoi rischiare, come quando giochi al casinò, il tuo futuro e quello dei tuoi cari, mettendo sul tavolo verde i risparmi di una vita di lavoro e sacrifici.

Ecco alcuni parametri di cui tengono conto le banche.

L'indice di accessibilità

Secondo l'affordability index elaborato dall'Abi, la quota di famiglie che possono acquistare un immobile nel 2018 è salita al 78%.

Dato che non stupisce se paragonato alla larga diffusione della casa di proprietà, ma che diventa significativo se paragonato alla quota del 2012, quando solo il 47% dei nuclei poteva permettersi l'acquisto, a causa di prezzi più alti e stretta del credito.

Si tratta di un dato generale che non cancella le difficoltà d'acquisto delle famiglie più giovani, solitamente con

“

Grazie ai prezzi più bassi rispetto a qualche anno fa, è più facile comprare casa

reddito inferiore alla media e spesso composte da lavoratori precari.

Non mancano poi le differenze territoriali: a fronte di un indice di accessibilità medio del 14,6%, in Molise si arriva al 20%, mentre all'ultimo posto, sotto il 10%, c'è la Liguria (dove i prezzi sono più alti soprattutto a causa delle seconde case).

Valori simili per il Lazio, al penultimo posto.

Anche la Lombardia si colloca sotto la media, seppur di poco: il maggior reddito disponibile non compensa i prezzi più alti.

Fondamentale il contributo dei mutui, che hanno riguardato circa la metà degli acquisti, in crescita di quasi il 9% sul 2017.

Stessa variazione per l'erogato, che raggiunge quota 35,7 miliardi, pari a una media di 126.000 Euro ad abitazione.

Ecco cosa devi sapere prima di iniziare la ricerca della casa, se devi prendere un mutuo.

Cominciamo con dire che la banca ti finanzia un importo di mutuo la cui rata che dovrai a pagare sia pari a circa un terzo del tuo reddito netto mensile e finanzia al massimo l'80% della cifra che spenderai per comprare casa.

Sempre che tu riesca a convincerli che sarai in grado di continuare a pagare le rate regolarmente, per tutta la durata del mutuo.

Cosa che non è affatto da dare per scontata, visto l'enorme numero di richieste che vengono respinte ogni giorno.

Questo comportamento ha generato la convinzione che le banche abbiano chiuso i rubinetti alle persone che vogliono comprare casa, anche se oggi la percezione è diversa la realtà dei fatti non lo è.

Questo ovviamente è falso e i mutui vengono ancora erogati, ma solo a chi supera severi controlli di valutazione e fornisce sufficienti garanzie all'istituto di credito.

Oggi il ruolo delle banche è quello di prestare denaro SOLO alle persone che sono in grado di restituirglielo.

Se hai in mente di comprare casa nel prossimo futuro, hai assolutamente bisogno di superare questi controlli e di farti dire di sì al primo colpo; non avrai una seconda possibilità.

Ci sono alcuni parametri principali in base a cui gli istituti di credito decidono se approvare o respingere la tua domanda di mutuo.

“

Se una banca ti nega il mutuo è quasi impossibile che un'altra te lo eroghi.

E' fondamentale passare la selezione al primo colpo.

Si basano su due dati fondamentali:

1. la “storia” della tua puntualità nei pagamenti.
2. La tua presunta capacità di restituire i soldi ricevuti, con gli interessi.

L'ultima cosa di cui tiene conto la banca è la garanzia derivante dalla casa.

E' quella per loro meno importante perché le banche hanno i bilanci letteralmente pieni di case, prese a garanzia di mutui concessi a persone che hanno difficoltà a pagare le rate.

Quindi se in passato hai avuto problemi a pagare le rate dell'auto, non paghi in tempo le fatture delle utenze o lavori da poco tempo nella nuova azienda sappi che dovrai dare spiegazioni al funzionario che si occuperà della tua richiesta di mutuo.

Un tuo fallimento, in questa delicata fase di valutazione, taglierà completamente le gambe ai tuoi progetti di vita, e ci metterai mesi, se non anni, a far cambiare idea alla tua banca.



Continua a leggere per scoprire quali sono i trucchi per aumentare le tue probabilità di successo una volta che hai deciso di fare la richiesta.

Gli elementi su cui verrai valutato sono quattro: puntualità nei pagamenti, reddito netto, anzianità di lavoro, stabilità nel lavoro.

Vediamoli uno per volta.

Primo test: analisi del reddito.

Il primo parametro di cui tiene conto un Istituto di credito per concederti un mutuo è l'analisi della tua capacità di restituirgli il denaro ricevuto e gli interessi.

Per assicurarsi che tu riesca a mantenere i tuoi impegni, la banca ti eroga un mutuo la cui rata non supererà il 30% circa delle tue entrate mensili nette.

Cosa devi fare: quando vai in banca porta sia la dichiarazione dei redditi che le ultime due buste paga per poter calcolare in modo corretto l'importo del mutuo che potresti ottenere.

Secondo test: verifica della puntualità nei pagamenti

La banca è in grado di ricostruire la tua storia riguardo alla puntualità nei pagamenti delle rate di eventuali finanziamenti attraverso un sistema informatico interno, anche se il finanziamento non lo hai preso con loro.

Se in passato hai avuto problemi è meglio che tu lo faccia presente, essere onesti paga.

Se hai in mente di comprare casa fra un anno o due ti suggerisco, in questo periodo, di essere puntualissimo in tutti i pagamenti in modo da costruirti una buona reputazione che possa cancellare magari qualche piccolo errore commesso in passato.

Terzo test: verifica dell'anzianità di lavoro

Sembra assurdo, ma è proprio così: la banca cerca persone che abbiano una fonte di reddito stabile, quindi maggiore è la tua anzianità di servizio nella stessa azienda più facilmente sarà

“

Se stai pensando di cambiare lavoro, ma hai in programma l'acquisto di una casa, rimani dove sei fino a che non ti hanno concesso il mutuo.

Cosa fare: se sei appena stato assunto aspetta almeno sei mesi, meglio un anno, prima di andare a chiedere un mutuo.

Quarto ed ultimo test: stabilità nel lavoro

Se una banca vede che hai cambiato 7 lavori in 10 anni sarà poco felice di darti un mutuo a 20 anni perché mancherà la certezza che tu abbia una fonte di reddito stabile tale da consentirti di pagare le rate regolarmente e in maniera puntuale.

So benissimo che oggi è quasi impossibile rimanere a lavorare nella stessa azienda per molti anni, ma se il tuo lavoro ti porta a spostarti da un'azienda ad un'altra probabilmente avrai bisogno di una persona che ti aiuti nel fornire garanzie alla banca.

Dovresti anche valutare se, per te, acquistare casa sia la scelta migliore.

Suggerimento: se lavori in un'azienda da anni e hai in programma sia di cambiare lavoro che casa tieni duro finché non hai ottenuto il mutuo, poi potrai cambiare lavoro.

Se la tua situazione non ti permette di mettere in pratica i suggerimenti che ti ho dato, è molto probabile che la tua banca ti neghi il prestito.

Se questo dovesse succedere, dovrai fornirgli molte più garanzie per fargli cambiare idea di quelle che avresti dovuto dare in un primo momento, perché finisci sulla loro lista nera.

Essere schedato come "cattivo pagatore" e finire nella lista di quelli a cui non concedere un prestito è l'ultima cosa che vuoi, te lo assicuro.

“

Essere catalogato come cattivo pagatore è la cosa peggiore che possa capitarti se vuoi comprare casa.

Se temi di essere a rischio, contatta un mediatore creditizio, se vuoi posso metterti a disposizione un professionista che ti aiuterà ad analizzare la tua situazione finanziaria e impostare la pratica in modo che tutto vada liscio al primo colpo.

“

Fare un'analisi della tua situazione finanziaria, prima ancora di cominciare a guardare gli annunci immobiliari, è la scelta migliore che tu possa compiere.

L'ideale sarebbe ottenere una pre-delibera dalla banca, in modo da poter fare una proposta di acquisto, anche se subordinata all'erogazione del mutuo, che faccia capire al venditore che non ti sei mosso "a caso" ma sei una persona veramente motivata.

Mettiti nei suoi panni e pensa a queste due situazioni.

Ricevi due proposte di acquisto per casa tua, alla stessa cifra, identiche in tutto e per tutto fuorché per un particolare.

Il primo cliente ti dice che ha chiesto in banca e gli hanno detto che gli daranno il mutuo, ma deve ancora avviare la pratica.

Il secondo acquirente ti dice che è andato in banca, ha portato tutti i documenti, e gli hanno rilasciato una pre-delibera riguardo alla concessione del mutuo.

Quale delle due accetti?

I CONSIGLI DELL'ESPERTO

Questo spazio è dedicato a rispondere alle domande che mi vengono fatte, quasi ogni giorno, dalle persone che vogliono comprare casa.

Se hai un dubbio e vuoi una risposta manda una mail a rspalti@remax.it

Domanda: in casa dei miei genitori è stato realizzato, dai precedenti proprietari, un muro per dividere una stanza.

Questo muro non è stato inserito nella planimetria catastale.

I miei genitori vogliono vendere e il geometra ci chiede più di 1000 € per fare la sanatoria, cosa posso fare?

Questa è una situazione che vedo molto spesso.

Una parete che viene realizzata per ricavare una stanza in più.

Un tramezzo abbattuto per realizzare quella cucina open space che piace tanto a tua moglie.

Piccoli lavori che rendono più vivibile la casa, semplici da realizzare e che sembrano di poco conto.

Purtroppo, quando decidi di vendere, diventano macigni che ostacolano la trattativa.

Anche se potresti ripristinare la situazione precedente ti scontri con l'acquirente, che ha visto la casa così e non vuole modifiche.

L'unica soluzione è fare una sanatoria, sempre che sia possibile, e sistemare tutto.

Consiglio: prima di mettere in vendita la tua casa, anche se pensi sia tutto a posto, chiama un tecnico e fai verificare la conformità urbanistica e catastale.

-Domanda: Compravendita immobiliare: il compromesso dice rogito entro fine dicembre, per attendere l'arrivo del mutuo e la vendita di casa mia per finanziare l'altra. La vendita di casa mia è stata fatta subito, il mutuo già approvato. La venditrice mi dice che lei non può lasciare casa per un altro mese, io sono fuori di casa. Posso obbligarla a rogitare o devo andare io in albergo?

Quando decidi di vendere casa per riacquistarne un'altra devi pianificare attentamente ogni aspetto dell'operazione, per evitare problemi come questo.

Non puoi, se con il proprietario della casa che compri hai stabilito una data per il rogito, obbligarlo ad anticipare.

Ti trovi nella situazione in cui devi fare un doppio trasloco e andare a vivere in albergo o da qualcuno che ti ospita.

Consiglio: l'operazione di vendita e riacquisto va considerata come una cosa unica, non separata.

Evita i ragionamenti classici, prima vendo e poi ricompro o viceversa.

Lo scopo è quello di fare tutti i passi in maniera che non ci siano "buchi" né temporali, né finanziari.

In questo caso, prima di accettare la proposta di acquisto della casa avrebbe dovuto concordare i tempi di consegna e di ingresso nella nuova abitazione.



Geom. Roberto Spalti

Consulente immobiliare
RE/MAX

tel
3286876090

mail
rspalti@remax.it

blog
www.immobiliarierspalti.it

Faccio l'agente immobiliare dal 2002, dal 2015 ho deciso di specializzarmi nell'aiutare le persone che vogliono comprare casa.

Mi sono reso conto che quello dell'acquisto della casa è uno dei momenti più belli, ma anche più stressanti, nella vita delle persone.

I **tanti soldi in ballo**: spesso tutti i sudati risparmi di una vita di lavoro, uniti ad un impegno finanziario importante come un mutuo.

Lo stress derivante dal dubbio di aver fatto la scelta più giusta, dovendo decidere, da solo, fra le decine di case sul mercato.

Il dubbio di aver fatto l'acquisto migliore, di aver pagato la casa il giusto prezzo, di aver perso la casa ideale perché non l'hai vista fra le centinaia di annunci o perché è stata messa in vendita senza agenzia.

Avere un professionista che lavora per te, che ti aiuta a prendere la decisione migliore, che ti consente di scegliere fra tutte le possibilità che ci sono, è **la soluzione migliore per vivere soltanto i momenti piacevoli della ricerca e dell'acquisto più importante della tua vita, la tua casa.**

Oggi hai la possibilità di smettere di:

- passare il tuo tempo libero sui siti immobiliari alla ricerca della tua casa, trovo io la tua casa ideale.
- dover andare in tutte le agenzie immobiliari a chiedere informazioni e raccontare le tue esigenze, seleziono per te le migliori occasioni fra tutte le case in vendita, anche quelle che non sono nelle agenzie.
- perdere tempo a visitare case non adatte, dopo aver capito le tue esigenze vedrai soltanto case selezionate per te

Sei pronto ad acquistare casa ma non sai come muoverti?

Scarica la mia guida gratuita in cui scoprirai:

Come scegliere la tua casa ideale

Come decidere il prezzo da offrire

Quali documenti controllare

Gli aspetti fiscali legati all'acquisto

**Vai sul blog [immobiliarierspalti.it](http://www.immobiliarierspalti.it)
e scaricala subito, è GRATIS.**

Stai valutando l'idea di cambiare casa e vorresti sapere come fare la scelta migliore per te?

Fissa un appuntamento per una consulenza gratuita. .

Ecco cosa farò per te:

Analisi della tua situazione

Pianificazione finanziaria della vendita e del riacquisto

Ricerca della tua casa ideale

Riceverai in regalo:

Una copia del mio libro "La casa dei tuoi sogni"

Chiamami ora al 3286876090