



Una delle domande ricorrenti di chi vuole acquistare casa è se conviene comprare oggi oppure aspettare ancora.

In caso di acquisto oggi il mercato offre una serie di opportunità: dai vantaggi fiscali ai tassi di interesse dei mutui ai minimi storici, dai prezzi delle case estremamente convenienti all'offerta immobiliare ampia e variegata.

A questo proposito l'agenzia Arca Punto Immobiliare, su appuntamento, si rende disponibile a tutti coloro che stanno pensando di acquistare casa, al fine di poter fornire tutte le informazioni riguardanti l'andamento del mercato della propria zona, le opportunità fiscali recentemente introdotte e gli ultimi prodotti finanziari e assicurativi offerti dal mercato.

I nostri riferimenti:

039.6014770

arca@arcapuntoimmobiliare.it

Arca s.r.l.
Società Unipersonale

Via A. Casati 165, 20862 Arcore MB REA MB
1835427 Viale F. Testi 74, 20126 Milano MI REA MI
2003037
T 039 6014770 F 039 6188853 arca@arcapuntoimmobiliare.it
C.F. / P. IVA 05600670961

1. LA SITUAZIONE ATTUALE

Dal 2007 ad oggi:

• **COMPRAVENDITE - 54%**

Il mercato immobiliare si trova a livello di compravendite ai minimi degli ultimi 30 anni e rispetto al picco avutosi nel 2006 il numero di compra vendite si è ridotto del 54%. Vi è moltissima offerta e poca domanda e possiamo affermare che siamo nel mercato dell'acquirente.

• **MUTUI EROGATI - 65%**

Uno dei motivi della riduzione del numero di compravendite è il calo dei mutui erogati dovuto alla crisi economica iniziata nel 2008 col fallimento della Lehman Brothers. Da quel momento le banche hanno ristretto le maglie del credito, allargate in modo scellerato nel 2006 e nel 2007. Ciò non significa che non si fanno più mutui ma che i criteri di accesso al credito sono più restrittivi, pertanto è necessario verificare con attenzione tali requisiti prima di intraprendere un acquisto immobiliare.

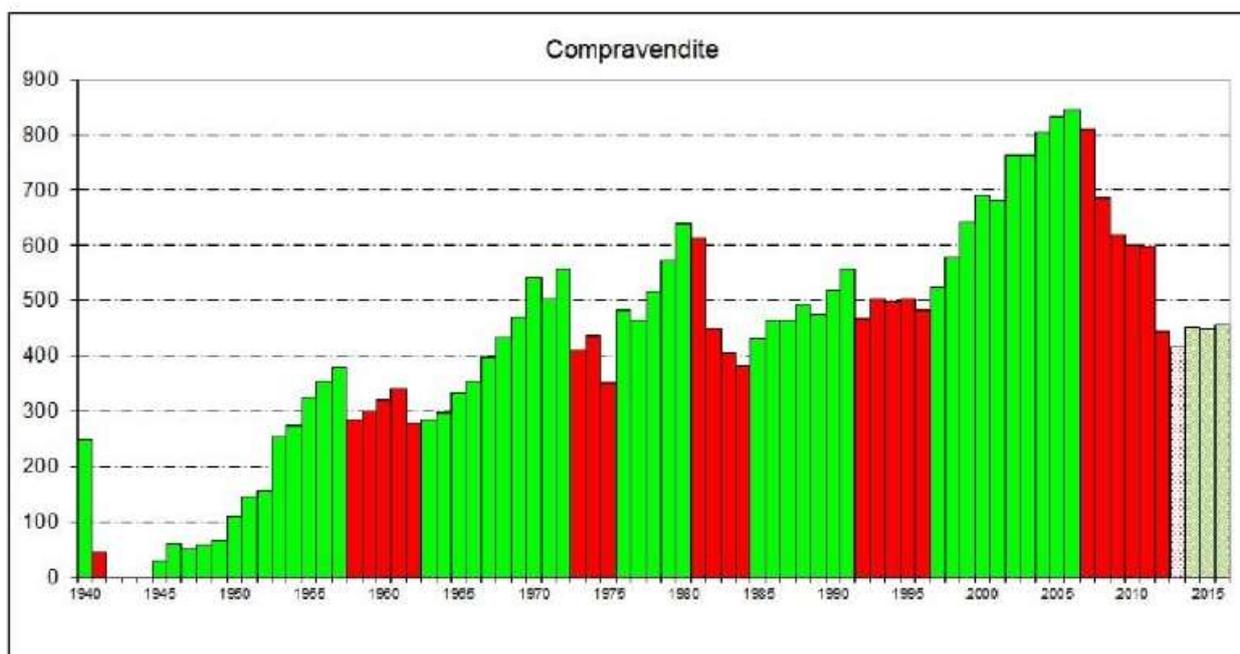
• **PREZZO IMMOBILI - 30% circa**

Il 30% rappresenta un calo medio dei prezzi in Italia rispetto ai picchi del 2007/2008, anni dopo i quali è iniziato il calo dei valori immobiliari. Tuttavia in alcune zone il calo è stato anche superiore e ci troviamo ai livelli più bassi degli ultimi 10 anni, già questo dato ci dice che oggi è il momento migliore per acquistare.

Arca s.r.l.
Società Unipersonale

Via A. Casati 165, 20862 Arcore MB REA MB
1835427 Viale F. Testi 74, 20126 Milano MI REA MI
2003037
T 039 6014770 F 039 6188853 arca@arcapuntoimmobiliare.it
C.F. / P. IVA 05600670961

Questo grafico rappresenta un'analisi del mercato in termini di numero di compravendite. Si evince chiaramente come il mercato sia sempre stato ciclico (dal 1945). Non vogliamo sbilanciarci nel fare previsioni a lungo termine ma tutti gli indicatori mostrano chiaramente che siamo nel punto più basso toccato negli ultimi 30/35 anni. Ciò significa che chi compra oggi lo fa in un momento estremamente favorevole per una possibile rivalutazione futura.



2. LE FALSE CREDENZE

Analizziamo ora alcune “false credenze” di cui si sente spesso parlare. La prima: i prezzi scenderanno ancora. Molte persone lo pensano in quanto si parla spesso di crisi, di disoccupazione ecc. Tutto vero, tuttavia chi compra oggi ha una serie di certezze. La prima è che sicuramente rispetto ai picchi trova immobili a prezzi più bassi del 30%, 40% e il calo si sta lentamente assestando, inoltre inizia a registrarsi nelle principali città un leggero aumento del numero delle compravendite, segno che potremmo essere in una fase di inversione di tendenza, pur se di lungo corso. La certezza di chi compra oggi è che lo fa in una fase estremamente favorevole.

Arca s.r.l.
Società Unipersonale

Via A. Casati 165, 20862 Arcore MB REA MB
1835427 Viale F. Testi 74, 20126 Milano MI REA MI
2003037
T 039 6014770 F 039 6188853 arca@arcapuntoimmobiliare.it
C.F. / P. IVA 05600670961

- **Falsa credenza 1:** L'immobiliare non è più un investimento appetibile



Chi sostiene questo dimentica che l'immobile è un investimento di medio/lungo termine (10/15 anni) che storicamente ha sempre premiato. Inoltre l'alternativa è stare in affitto con la certezza di non accantonare nulla di quanto versato per i canoni di locazione.

Negli ultimi anni si stima che si sia accumulata una domanda latente di oltre un milione di acquirenti. Gli italiani amano ancora il mattone. In conseguenza della crisi molti hanno ripiegato sull'affitto ma è solo questione di tempo ...

- **Falsa credenza 2:** Le imposte sulla casa sono aumentate all'inverosimile.



Si parla spesso di tasse sulla casa forse più per campagne elettorali che per dati certi. Di fatto è diminuita l'imposta di registro (dal 3% al 2% sulla prima casa) e le altre imposte comunque sono sempre esistite (ICI, ecc.) e non hanno mai rappresentato un ostacolo all'acquisto.

E' evidente che chi compra in questo momento risparmia in termini di imposte sull'acquisto. Anche questo rappresenta un fattore decisamente positivo per chi decide di acquistare oggi.

Arca s.r.l.
Società Unipersonale

Via A. Casati 165, 20862 Arcore MB REA MB
1835427 Viale F. Testi 74, 20126 Milano MI REA MI
2003037
T 039 6014770 F 039 6188853 arca@arcapuntoimmobiliare.it
C.F. / P. IVA 05600670961

- **Falsa credenza 3:** Le banche non danno più mutui.



I dati mostrano chiaramente che metà degli acquisti immobiliari del 2013 sono stati fatti grazie all'intervento di mutuo, inoltre l'aumento di mutui nei primi 2 mesi del 2014 e le campagne pubblicitarie che le principali banche stanno facendo sui mutui (evidenziando cali di spread e condizioni) mostrano che anche nel settore finanziario vi sarà apertura che inevitabilmente darà nuova linfa all'immobiliare

Nel 2013 il 50,3% degli acquisti ha usufruito di un finanziamento ipotecario e nei primi mesi del 2014 la percentuale è salita al 60,9% con un aumento del 18,5% dell'erogato. Inoltre negli ultimi mesi le banche stanno pubblicizzando offerte sempre più competitive sui mutui.

- **Falsa credenza 4:** I tassi sono alti



Gli spread sono più alti che in passato (2,7% in media oggi; 1,2% nel 2007) tuttavia il tasso finale del mutuo è dato anche dalla componente dell'euribor (oggi allo 0,205%; nel 2007 al 4%). Chi contrae un mutuo oggi lo fa a tassi ai minimi storici

Da settembre 2013 le maggiori banche hanno ridotto gli spread sensibilmente e oggi si può accedere ad un mutuo a tasso variabile sotto il 3% e fisso sotto il 5% (Euribor+spread);

I tassi correnti sui mutui sono ai minimi storici e non dureranno per sempre.

Arca s.r.l.
Società Unipersonale

Via A. Casati 165, 20862 Arcore MB REA MB
1835427 Viale F. Testi 74, 20126 Milano MI REA MI
2003037
T 039 6014770 F 039 6188853 arca@arcapuntoimmobiliare.it
C.F. / P. IVA 05600670961

Citazione di Padoan



«Perché lo stato favorevole dei mercati finanziari non durerà in eterno, il ciclo finanziario va verso una fase più restrittiva. I tassi in America riprenderanno a salire e questo ci arriverà addosso. Non abbiamo moltissimo tempo, dobbiamo sfruttare questa finestra di opportunità per fare le riforme e rilanciare l'economia».

Pier Carlo Padoan

Ministro dell'economia

Corriere della Sera 21/04/2014

- **Falsa credenza 5:** E' un buon momento per comprare ... ma non per vendere.



Per chi ha la doppia operazione (vendere per comprare) da compiere sorgono dei dubbi, ma dobbiamo ricordarci che in qualsiasi mercato la vendita per riacquistare porta sempre ad una situazione di parità quindi non bisogna farsi condizionare da tale credenza totalmente falsa.

Se devo vendere per comprare, non venderò bene ma comprerò meglio;

In un mercato in crescita venderei bene ma comprerei male;

In entrambi i casi l'effetto è pressoché neutro.

Arca s.r.l.
Società Unipersonale

Via A. Casati 165, 20862 Arcore MB REA MB
1835427 Viale F. Testi 74, 20126 Milano MI REA MI
2003037
T 039 6014770 F 039 6188853 arca@arcapuntoimmobiliare.it
C.F. / P. IVA 05600670961

arcapuntoimmobiliare.it

3. PERCHE' NON ASPETTARE

Riassumendo la situazione sin qui vista, dobbiamo constatare che oggi è un ottimo momento per acquistare, ma questo non sarà per sempre.

- ✓ Ampia disponibilità di immobili in vendita;
- ✓ Potere negoziale in favore dell'acquirente;
- ✓ Tassi estremamente favorevoli;
- ✓ Prezzi ai minimi degli ultimi 10 anni;
- ✓ Perché tutto quanto sopra non durerà per sempre!

4. CONSIDERAZIONI FINALI

Il fai da te su un acquisto così importante è molto rischioso. Evidenziamo di seguito gli aspetti positivi di rivolgersi ad uno specialista della nostra Agenzia:

- ✓ Consiglia sul prezzo di offerta e acquisto in base all'analisi comparativa di mercato;
- ✓ Può offrire un servizio esclusivo con incarico di ricerca personalizzato;
- ✓ Fa risparmiare tempo grazie all'ampia scelta di immobili presenti nel nostro database MLS;
- ✓ Consegna brochure immobiliare con descrizione immobile, piano finanziario personalizzato e costi accessori per l'acquisto;
- ✓ Fa visionare con attenzione l'immobile evidenziando gli aspetti positivi e negativi in maniera oggettiva;
- ✓ Aiuta e solleva le parti dalla negoziazione diretta;
- ✓ Offre consulenza notarile, tecnica, design;
- ✓ Vi assiste durante tutta la fase contrattuale fino al rogito notarile e oltre;
- ✓ Può aiutare ad organizzare il trasloco e il cambio di utenze.

5. CHI SIAMO

Ci impegniamo da un decennio per essere la Società di intermediazione immobiliare che assicura la migliore trattativa economica nel minore tempo possibile e che contestualmente offre una vasta gamma di servizi a supporto della valorizzazione degli immobili dei nostri Clienti.

Per fare ciò abbiamo dato vita a una organizzazione strutturata, ci impegniamo costantemente nella cura dei dettagli e nella ricerca di innovazione tecnologica.

Arca s.r.l.
Società Unipersonale

Via A. Casati 165, 20862 Arcore MB REA MB
1835427 Viale F. Testi 74, 20126 Milano MI REA MI
2003037
T 039 6014770 F 039 6188853 arca@arcapuntoimmobiliare.it
C.F. / P. IVA 05600670961

6. I NOSTRI VALORI

Responsabilità: “se voglio che qualcosa succeda, sono io che devo farla succedere” è il nostro motto che ci accompagna verso la ricerca dell’eccellenza.

Affidabilità: è il nostro impegno quotidiano per fornire servizi “sicuri” per i nostri Clienti con cui creare un rapporto fiduciario.

Innovazione: è l’investimento che dedichiamo per il miglioramento delle nostre competenze, dei processi di lavoro e per lo sviluppo tecnologico a supporto dell’attività di intermediazione.

Arca s.r.l.
Società Unipersonale

Via A. Casati 165, 20862 Arcore MB REA MB
1835427 Viale F. Testi 74, 20126 Milano MI REA MI
2003037
T 039 6014770 F 039 6188853 arca@arcapuntoimmobiliare.it
C.F. / P. IVA 05600670961