Così si sposta in avanti l'impegno con la banca

CREDIT CRUNCH

Lo «sconto» ottenuto fa diventare la rata mensile più accessibile

Spostare il mutuo più in là. È l'obiettivo che tanti si pongono quando prendono in esame la formula dell'affitto con riscatto. Rinviando l'accensione a un secondo momento perché auspicano "tempi migliori" o puntano a richiedere alla banca un importo inferiore.

La domanda di finanziamenti per l'acquisto di case è crollata del 42% nel 2012. I dati più recenti raccolti da Crif seguono quelli già negativi dello scorso anno, quando la discesa rispetto al 2010 è stata del 19%: le banche hanno dato una stretta al credito e le famiglie si sono autocensurate per paura di impegnarsi in finanziamenti da non poter ripagare.

Attraverso l'affitto con riscatto si cercano venditori disponibili a rateizzare in parte il pagamento dell'immobile. A fare per un po' da banca, per così dire. Ma c'è un altro vantaggio. «Se per esercitare l'opzione e concludere l'acquisto devo comunque poi chiedere il mutuo – afferma Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline – la formula torna utile per rientrare nella soglia di finanziabilità, quell'ideale 80% che in realtà è ancora più basso». E nel 2012 si è attestato in media al 60 per cento. «Per il loan to value la banca tiene però conto del valore della perizia, che è diverso dal valore commerciale dell'immobile». Quando si ragiona sull'affitto con riscatto spesso l'errore è di pensare alla somma già versata come un acconto sul prezzo. E di pensare al prezzo come quello sul quale avverrà la valutazione dell'istituto. Nei fatti, invece, esercitare l'opzione di acquisto è come comprare l'immobile a sconto: pari alla differenza tra i pagamenti effettuati (il premio) e la cifra di vendita stabilita all'inizio. Ma bisogna verificare quanto questa cifra di vendita sia vicina al valore della perizia. In più, se il "premio" pagato – ipotizziamo – corrisponde al 10% del costo dell'immobile, ci vorrà comunque la liquidità da dare in acconto alla banca per fare scendere il loan to value.

«L'istituto può anche valutare positivamente che il cliente sia stato impegnato con regolarità a pagare la maggiorazione sui canoni di locazione. Ma non è determinante e ha scarso peso rispetto ai parametri reddituali – prosegue Anedda – Le quote versate non influiscono sul giudizio: anche se la rata del mutuo richiesto fosse più bassa dell'affitto maggiorato». Durante l'operazione, diventa allora fondamentale il sostegno di consulenti finanziari che – oltre a verificare i requisiti di partenza e la storia creditizia del cliente – monitorino costantemente la sua situazione reddituale. — **D. Aq.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

MutuiOnline.it®
Più scelta, più risparmio

www.mutuionline.it

Mutuo su misura?
Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.
Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.

RICHIEDI ONLINE IL TUO MUTUO E RISPARMIA ›

ALTRI MARCHI DEL GRUPPO
PrestitiOnline.it ConfrontaConti.it® segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.