

Il **mutuo** al tempo dell'Imu: vince il variabile

Ma gli esperti sentiti da Economiaweb.it invitano a scegliere con attenzione e a diffidare dalle mode come l'affitto con riscatto.



Ancora non si sa ma c'è già chi dice che l'abrogazione (o la proroga) dell'Imu, l'imposta sulla casa voluta dal governo Monti, potrebbe dare una sferzata al mercato immobiliare italiano.

Per questo gli esperti interpellati da Economiaweb.it hanno già cominciato a darsi battaglia a colpi di commenti per capire se convenga di più comprare un immobile attraverso un **mutuo** a tasso fisso o a tasso variabile.

Senza considerare che c'è chi tira fuori dal cilindro, una nuova modalità che sta prendendo sempre più piede nel Belpaese, l'affitto a riscatto. In pratica si entra in casa pagando un canone d'affitto e, se poi se si vuole comprare l'immobile, la quota di locazione già pagata viene considerata un acconto sul prezzo d'acquisto.

I NUMERI DELLA CRISI. Il fenomeno dell'affitto a riscatto è, purtroppo, figlio di un'ulteriore evoluzione della crisi immobiliare. «Nella seconda metà del 2011», precisa un esperto di Erga, Real Estate Advisory Group, «il numero di compravendite nel mercato residenziale è cresciuto dell'1,5% rispetto ai livelli del primo semestre ma, nonostante questo, il 2011 si è chiuso con una contrazione degli scambi interrompendo la tenue ripresa iniziata a fine 2010. Il 2012, già dai primi mesi, è stato caratterizzato da un crollo delle compravendite: in base ai dati ad oggi disponibili è chiuso totalizzando circa 444 mila compravendite e cioè con volumi di mercato ridotti di circa un quarto rispetto a quelli già esigui del 2011».

Nessuna nicchia di mercato è stata risparmiata dal calo dei prezzi. Ma non c'è stata la bolla.

Nei prossimi due anni, è la previsione, difficilmente si supereranno le 500.000 transazioni annuali, ritornando su posizioni di metà anni '90. Negli ultimi 12 mesi i prezzi medi delle abitazioni hanno perso circa il 4% in termini nominali e il 12% da inizio crisi: non si è verificato quindi nessun crollo delle quotazioni né lo scoppio della tanto temuta bolla come si è verificato in altre Nazioni. «A differenza dei precedenti anni di crisi nel 2012 però anche i prezzi delle abitazioni di pregio sono diminuiti, segno che nessuna nicchia di mercato è esente dalla crisi. Le resistenze dei prezzi è probabilmente una delle ragioni dello stallo delle compravendite: domanda e offerta sono molto distanti e il mercato appare profondamente cambiato».

VINCE ANCORA IL VARIABILE MA NON PER SEMPRE. Con queste prospettive, dunque, capire se affidarsi a un tasso fisso o a uno variabile per l'acquisto di un immobile è tutt'altro che semplice. Anche perché non esiste una risposta che possa andare bene per tutti. «La scelta dipende molto dalla situazione familiare del richiedente (se con famiglia o single, quindi esigenza di precisa pianificazione entrate/uscite contro una maggior flessibilità) dalla sua propensione ad essere soggetti alla volatilità dei mercati e anche dalle eventuali prospettive di crescita di reddito», spiega Lorenzo Bacca, responsabile business unit **mutui di Facile.it**. «Ad oggi, su un **mutuo** di 100.000 euro a tasso variabile si paga un tasso fisso attorno al 3/3,20% (rata di 550/560 euro) mentre con un tasso fisso si avrebbe un tasso del 5/5,50% con rata di circa 680/690 euro. La differenza è ampia, pertanto, scegliendo il variabile nel breve termine sicuramente si risparmia ma in futuro, dato il livello attuale dei parametri di riferimento, si è oggi ad un rischio di aumento rata». Un rischio che, però, pare piuttosto calcolabile.

MA IL TASSO MISTO PIACE. «Per quanto la crisi abbia diffuso la percezione che i **mutui** costino troppo e non vengano più concessi», spiega a Economiaweb.it Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it, «il mercato riserva in realtà opportunità interessanti sia sul fronte immobiliare che dei **mutui**. I costi medi delle case sono in calo da parecchi anni e più trattabili. Un buon numero di banche ha poi ripreso a proporre **mutui** a condizioni interessanti e flessibili. L'importante, quindi, sia per la casa che per il **mutuo** è non fermarsi alla prima offerta, ma confrontare con attenzione molte proposte ed identificare quelle più convenienti. Tuttora molte richieste puntano al tasso variabile, con tassi vicini al 3%». Per i prossimi anni si prevedono tassi ancora bassi e stabili, quindi nel breve il variabile consentirebbe un buon risparmio, anche se resta l'incertezza nel lungo termine, dato che un **mutuo** dura mediamente dai 20 ai 30 anni. «Per questo sono da considerarsi molto interessanti, soprattutto per coloro che vogliono tutelarsi anche dai rischi più lontani nel tempo, le migliori offerte di tasso fisso: alcune banche sono scese ormai sotto il 5%, quindi a livelli simili a quelli pre-crisi. Una ulteriore opportunità è rappresentata dai **mutui** a tasso misto, che permettono, ad esempio, di avere un tasso fisso di poco superiore al 4% per i primi cinque anni, o di partire con un tasso variabile per i primi anni e poi scegliere più volte quale tasso applicare per i periodi futuri». I tassi misti permettono così di cogliere le opportunità di risparmio sia dei variabili che dei fissi, senza vincolarsi rigidamente ad una delle due scelte ed ai loro limiti (incertezza per gli uni, maggior costo per gli altri). Non a caso ormai da un anno MutuiOnline.it registra una crescente quota di erogazioni per i **mutui** a tasso misto, arrivati ormai al 15% del totale.

L'AFFITTO A RISCATTO? È UNA MODA PASSEGGERA. Sono invece meno entusiastici i commenti sull'affitto a riscatto, da molti considerato niente più che una moda del momento. «Nel mercato immobiliare, come in molti altri settori, si creano ciclicamente delle mode e il rent to buy è quella del momento», spiega Carlo Giordano, amministratore delegato Gruppo Immobiliare.it, «in realtà, anche se sulla carta sembra essere un'ottima opportunità, alcune carenze normative lo rendono in Italia molto meno appetibile, soprattutto da un punto di vista fiscale. I costruttori vi ricorrono come estremo tentativo per risolvere il problema dell'invenduto, ma non

rappresenta certo la soluzione all'immobilismo attuale del mercato». Inoltre prima di affidarsi a questa nuova modalità di acquisto è bene conoscerne vantaggi e svantaggi.

PRO E CONTRO. «I vantaggi», spiegano da Reag, «sono sia per il conduttore (disponibilità immediata dell'abitazione, acquisto ad un prezzo stabilito oggi, patrimonializzazione dei canoni di locazione – che però generalmente sono superiori di circa il 10-20% rispetto a quelli di mercato – , possibilità di diminuire al momento dell'acquisto l'importo del **mutuo**, etc.) che per la società costruttrice (messa a reddito del patrimonio, aumento della quota di venduto, etc.)». Se si acquista da un'impresa costruttrice è buona norma ricorrere ad una fideiussione per evitare il rischio di perdere le somme versate in caso di fallimento dell'impresa; il potenziale acquirente dovrebbe anche rivolgersi ad un notaio per controllare la veridicità dei termini del contratto di acquisto esattamente come farebbe in caso di acquisto immediato. I contratti di locazione previsti dai vari contratti hanno durata variabile (2+2; 4+4; 3; etc.). «Mentre spesso il recupero del canone pagato non avviene al 100% ma in relazione a quando l'opzione di acquisto viene esercitata, come ad esempio con Ducale/Tecnocasa: l'intero canone se l'opzione avviene entro due anni; dal 75% al 50% se avviene entro il quarto anno».

<http://www.economiaweb.it/il-mutuo-al-tempo-dellimu-vince-il-variabile/>



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.