

DM IN PRATICA

# È (DI NUOVO) ORA DI comprare casa

Per le famiglie che sognano un appartamento tutto loro arrivano occasioni da non perdere. Perché i prezzi sono ai minimi storici, le banche tornano a proporre mutui convenienti e lo Stato dà una mano ai giovani e a chi ha tanti figli

di ADRIANO LOVERA scrivigli a [dminpratica@mondadori.it](mailto:dminpratica@mondadori.it)

Il 2014 potrebbe essere l'anno in cui gli italiani tornano a comperare casa. I prezzi delle abitazioni nell'ultimo biennio sono crollati ovunque. Secondo i dati pubblicati dalla società immobiliare Tecnocasa, nel 2012 il costo al metro quadro era sceso del 73% a Milano, del 10% a Roma e, addirittura, del 12,7% a Napoli. L'anno scorso c'è stata un'ulteriore limatura generale del 5,3%. Ma non è tutto. Secondo l'istituto Nomisma, chi mette un'abitazione in vendita deve attendere anche 8 mesi per concludere l'affare. E, pur di accelerare la trattativa, in media è disposto a concedere uno sconto del 15% rispetto alla richiesta iniziale. **Dunque per le famiglie che vogliono investire nel mattone è un momento d'oro. È non solo perché le case costano meno. Le banche stanno riaprendo i rubinetti e tornano a offrire mutui più convenienti.** Secondo l'Abi (associazione degli istituti di credito italiani) in questa prima parte dell'anno i tassi sono scesi in media al 3,44%, il livello più basso dal settembre 2011. «Gli istituti hanno tutto l'interesse a ricominciare a finanziare le famiglie» spiega Marco Pescarmona, presidente del sito di comparazione e vendita [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it). «E il motivo è semplice: non gli conviene più investire il denaro in Bot o Btp perché in questo momento i loro rendimenti sono al minimo». Anche lo Stato ha deciso di dare una mano agli italiani che vogliono comprare casa. **Sono stati stanziati 2 miliardi di euro che, secondo i primi calcoli, dovrebbero permettere a 15.000 famiglie di avere un prestito con un tasso agevolato.** Vediamo come funzionano questi aiuti e tutto quello che c'è da sapere prima di chiedere un prestito alla propria banca.

## ■ IL PRESTITO LOW COST PER GLI UNDER 35

L'iniziativa pubblica "Plafond casa", creata per offrire mutui più convenienti, riguarda i prestiti fino a 250.000 euro per acquistare (o per ristrutturare) la prima casa. A stanziare i fondi è la Cassa depositi e prestiti (Cdp), ente del ministero dell'Economia. A beneficiarne potranno essere tre categorie di italiani che spesso fanno più fatica ad acquistare la loro prima casa: le giovani coppie

(anche non sposate) in cui uno dei due abbia meno di 35 anni e l'altro non superi i 40; le famiglie con tre o più figli e quelle in cui vive un disabile. **Quanto si risparmia? Nel caso di Banca Sella, una delle prime ad attivarsi, il mutuo ha un tasso scontato di circa l'1% rispetto a un prestito standard.**

I fondi sono ancora quasi tutti disponibili perché le erogazioni sono in fase di avvio. Ma è meglio iniziare a muoversi, perché la procedura è più lunga rispetto a quella di un mutuo tradizionale: dura minimo un paio di mesi perché serve l'ok sia dell'istituto sia della Cdp. Attenzione, però. **Esattamente come per un mutuo tradizionale, gli istituti svolgono la consueta "istruttoria" per capire se il richiedente offre sufficienti garanzie economiche.** A conti fatti, quindi, bisogna sempre poter contare su una busta paga, un buon reddito o la firma di un garante. Le banche aderenti all'iniziativa "Plafond casa" sono segnalate sul sito [www.cassaddpp.it](http://www.cassaddpp.it). Bisogna cliccare su Territorio, Immobili residenziali e poi Plafond casa. A oggi nella lista sono già presenti Unicredit, Banca Sella, Credito Valtellinese e diversi istituti locali del credito cooperativo.

## ■ LO SCONTO PER CHI HA GIÀ UN PO' DI CONTANTI

In tv e sui cartelloni pubblicitari sono tornate le promozioni "con spread scontato". Che cosa significa? Dimentichiamo la famosa parolina che abbiamo letto su tutti i giornali durante questa lunga crisi economica, e che indica la differenza tra il rendimento dei nostri Btp e quello dei titoli di Stato tedeschi. **Qui il termine spread ha un altro significato. «Quando si parla di mutui indica il ricarico della banca ed è una parola con cui prendere confidenza per capire le offerte»** spiega Pescarmona. Facciamo due esempi concreti: sul foglio informativo di un mutuo variabile potremmo leggere che il tasso di interesse è dato da Euribor più spread, mentre per un fisso leggeremo che è composto da Irs più spread. Euribor e Irs sono parametri decisi dalle banche europee (oggi il primo vale lo 0,32%, l'altro l'1,89%) e sono uguali per tutti gli istituti. A cambiare tra un'offerta e

l'altra invece è proprio lo spread, cioè il guadagno della banca. E ogni istituto decide quale applicare. Attualmente, sul mercato questa componente è compresa tra il 2,5% e il 3% ma le offerte al ribasso si moltiplicano: **Unicredit, per esempio, fino al 31 maggio, propone "Mutuo Valore Italia", con spread al 2,25%, mentre Credem, fino al 30 aprile, ne lancia uno al 2,10%. Ipotizzando un mutuo da 100.000 euro della durata di 20 anni, questi "sconti" si traducono in un risparmio sulla rata mensile anche di 50 euro.** Un bel guadagno quindi. Però sono prodotti con un limite: le banche li offrono solo a chi può anticipare di tasca propria almeno il 50% del prezzo della casa. «In ogni caso» suggerisce Roberto Cappiello, consulente finanziario dell'associazione di consumatori Aduc «quando si confrontano le offerte mai fermarsi solo allo spread o al tasso d'interesse. Il vero indicatore per scegliere il prodotto più conveniente è il Taeg, che significa tasso annuo effettivo globale. In pratica, è una percentuale che fa capire quanto ci costerà

globalmente quel prestito, perché agli interessi aggiunge altri costi legati all'operazione, come la cifra che la banca ci chiede per l'apertura della pratica o il costo di eventuali assicurazioni presenti nel contratto».

### SÌ AL VARIABILE NO ALLE POLIZZE OBBLIGATORIE

Il mutuo si sceglie senza fretta. La prima domanda a cui rispondere è: tasso fisso o variabile? «Storicamente, anche nei mutui più lunghi, il secondo si è dimostrato quasi sempre il più conveniente» risponde Marco Pescarmona, presidente di Mutaonline. «L'importante è non partire subito con una rata troppo alta, vicina alla soglia massima di spesa che possiamo sopportare ogni mese. Altrimenti, in caso di rialzi futuri, ci troveremo nei guai». Bisogna anche chiedere alle banche un dettaglio del piano di rimborso per farsi spiegare bene quanti interessi pagheremo nei primi anni di vita del mutuo e quanti, invece, alla fine. «È opportuno confrontare almeno tre preventivi» consiglia Roberto Cappiello, consulente finanziario dell'associazione dei consumatori Aduc. «Ed evitare chi vuole accollarci costi inutili». Spesso, infatti, allo sportello consigliano "caldamente" di stipulare una polizza vita o un'assicurazione che aiuti a pagare il prestito se si perde il lavoro. «La legge dice che la banca non può imporcelo. L'unica assicurazione indispensabile è quella incendio-scoppio che viene stipulata sull'abitazione per preservarne il valore».



Tips



[www.mutuionline.it](http://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.