CORRIERECONOMIA

Casa Mutui: da 50 mila euro in su La guida a chi fa spendere meno

DI GINO PAGLIUCA

La discesa dei tassi dei mutui arriva in una fase in cui i prezzi degli immobili stanno ancora leggermente diminuendo, ma appaiono prossimi alla fine del ribasso. Chi vuole comprare casa oggi si trova di fronte alle condizioni più favorevoli degli ultimi anni. Per chi si indebita a rata fissa a 20 anni i tassi sono di poco superiori al 2%, e con il variabile si scende all'1,2%. Tutti gli esempi suddivisi per tassi, importi e scadenze.

ALLE PAGINE 28 E 29

Rivalità Antonio Patuelli, alla guida dell'Abi. Le banche sono tornate a farsi concorrenza puntando sui mutui grazie ai tassi ai minimi di sempre

Mattone/1 Cresce la concorrenza: fissi quasi al 2%, variabili poco sopra l'1%

Mutui Hai 500 euro al mese? Valgono un bilocale a Milano

Oggi si finanzia tra il 30 e il 40% di superficie in più rispetto al 2010

DI GINO PAGLIUCA

Mutui: va di nuovo in scena la guerra dei tassi. E chi deve comprare casa non può che gongolare. Dall'inizio dell'anno i finanziamenti fissi sono scesi di un punto e quelli variabili di cinquanta centesimi, portando il costo della rata al minimo storico. L'effetto è che i migliori prestiti a 20 anni ora sono offerti, a chi sia in grado di pagare la casa per almeno il 50% in contanti, poco sopra il 2%, e i variabili, grazie all'Euribor negativo, sfiorano l'1,2%. Un po' più alti i tassi per chi dispone di meno contanti.

Nelle tabelle sul mercato elaborate da mutuionline.it consideriamo un finanziamento di 120 mila euro per una casa da 200 mila. A tasso fisso la migliore offerta a 20 anni è al 2,6% nominale, con tasso effettivo 2,85% e una rata di 642 euro al mese, a tasso variabile si scende all'1,31% di Taeg, con un esborso di 565 euro. Nel trentennale il miglior variabile è all'1,48% di Taeg con rata iniziale a 411 euro, per il fisso i tassi sono uguali al ventennale (480 euro al mese).

Il momento

La discesa dei mutui arriva in una fase in cui i prezzi immobiliari stanno ancora leggermente diminuendo ma appaiono prossimi alla fine della discesa, dato che le compravendite stanno riprendendo. Chi vuole comprare casa oggi può fare quindi i conti con le condizioni più favorevoli degli ultimi anni. Abbiamo anche provato a misurare soprattutto grazie ai mutui come le possibilità di comprare casa siano migliorate rispetto a cinque o dieci anni fa. E per farlo, partendo dall'andamento dei prezzi e dei tassi, abbiamo identificato due indicatori.

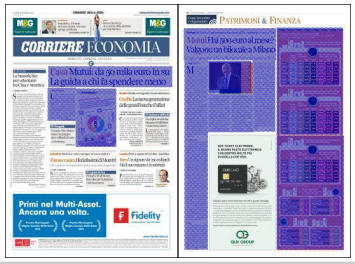
Il primo è il potere d'acquisto del mutuo, che misura numero di metri quadrati che si possono comprare oggi disponendo di una determinata cifra mensile. Il secondo è la spesa complessiva da sostenere nell'arco di un ventennio per comprare la casa pagando un mutuo che finanzi metà del prezzo. Tre i profili di acquirente identificati: una persona che disponga rispettivamente di 1.500, di 1.000 e di 500 euro al mese da destinare a un mutuo e tre le abitazioni: una signorile in centro di 100 metri, una di 80 metri in area residenziale e una di 50 metri in periferia. I mutui ipotizzati sono a tasso fisso al 2,5%.

I casi

Venendo alla prima analisi, con una rata da 1.500 euro al mese oggi si ottiene un mutuo ventennale da 283 mila euro, che consentono di acquistare in media quasi 66 metri di abitazione signorile nelle grandi città: significa un incremento del 33% rispetto a 10 anni fa e del 39% sul 2010. A Milano e Roma, dove i prezzi sono più alti, la superficie acquistabile è di 42 e 44 metri.

Con 1.000 euro al mese il mutuo ottenibile è di 189 mila euro. Con questi soldi si finanziano in media quasi 80 metri nelle zone residenziali, con un incremento del 44% sul 2005 e del 53% sul 2010. A Milano si comprano 49 metri, a Roma 51. Infine in periferia con 500 euro al mese, equivalenti a un mutuo di 95 mila euro, si finanziano in media 56 metri, con un incremento del 47% sul 2005 e del 42% sul 2010. A Milano si coprono con il mutuo 41 metri e 40 a Roma.

L'analisi sulla spesa evidenzia che in media il costo complessivo di un'abitazione comprata per il 50% con un mutuo è sceso nelle zone centrali in dieci anni del 16% e del 21% in cinque anni. Nelle zone resi-



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

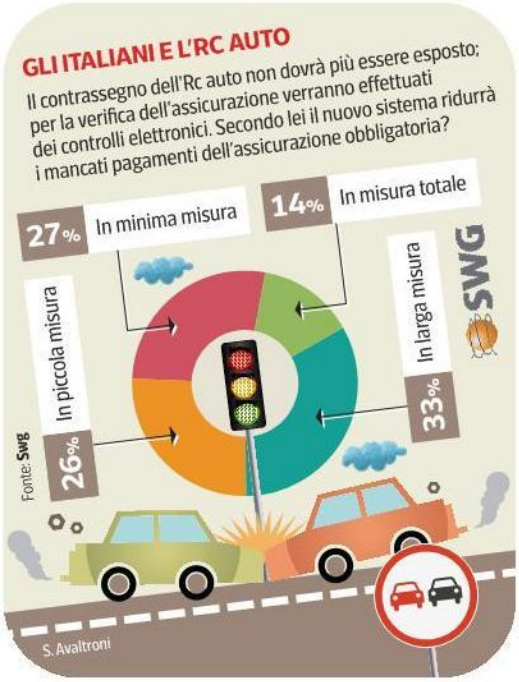
CORRIERECONOMIA

denziali la discesa è stata rispettivamente del 21% e del 28%, in periferia del 24 e del 30%. Abbiamo ipotizzato mutui a venti anni, ma chi oggi si trova nella situazione ideale è l'acquirente che può permettersi un mutuo breve.

Sui finanziamenti a 10 anni le scaramucce si stanno infittendo: dopo che a inizio ottobre Banca Intesa è scesa sui tassi fissi all'1,75% Unicredit ha risposto con l'1,5%. E potrebbe non essere finita. I tassi si applicano ai finanziamenti fino al 50% del valore della casa, ma questo non è un reale problema per i potenziali clienti perché chi può pagare un mutuo breve di sicuro ha alle spalle redditi e risparmi adeguati. «A questi tassi — commenta Roberto Anedda, direttore marketing di mutuionline.it — molti stanno pensando di indebitarsi anche se sarebbero in grado di saldare la casa tutta e subito». I conti lo confermano: un mutuo all'1,5% da 200 mila euro porta all'esborso complessivo di circa 215.500 euro in dieci anni; le spese di accensione, tra i 3 e 4 mila euro, sono in pratica annullate dal vantaggio fiscale sulla detraibilità degli interessi. Di fronte a queste cifre non ha senso dismettere investimenti in corso per pagare in contanti. E non ha nemmeno senso puntare sul variabile, che oggi costa solo 40 centesimi meno però con tutti i rischi connessi all'andamento del costo del denaro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il sondaggio



LA RATA È LA STESSA, MA LA CASA È PIÙ GRANDE

A confronto il potere di acquisto del mutuo e la spesa totale per chi compra casa finanziando il 50% del prezzo. Si ipotizzano mutui a 20 anni a tasso fisso

1. Possibilità di spesa mensile per il mutuo 1.500 euro, casa signorile in centro città di 100 metri quadrati

Con 1.500 euro al mese

	Prezzo attuale al metro quadro	Metri acquistabili			Spesa totale in 20 anni per comprare 100 metri		
		Oggi	Var. sul 2005	Var. sul 2010	Oggi	Var. sul 2005	Var. sul 2010
Genova	3.230	87,6	36,7%	54,3%	366.890	-17,9%	-28,1%
Milano	6.820	41,5	42,7%	37,8%	774.673	-23,5%	-21,7%
Napoli	4.260	66,4	40,5%	44,5%	483.886	-20,1%	-23,2%
Palermo	2.350	120,5	30,2%	52,9%	266.933	-13,8%	-27,4%
Roma	6.460	43,8	30,0%	48,5%	733.781	-16,0%	-27,3%
Torino	3.360	84,2	40,2%	62,1%	381.657	-19,9%	-31,6%
MEDIA	4.310	65,7	33,0%	39,8%	489.566	-15,6%	-20,7%

2. Possibilità di spesa mensile per il mutuo 1.000 euro, casa media in semicentro di 80 metri quadrati

Con 1.000 euro al mese

	Prezzo attuale al metro quadro	Metri acquistabili			Spesa totale in 20 anni per comprare 80 metri		
		Oggi	Var. sul 2005	Var. sul 2010	Oggi	Var. sul 2005	Var. sul 2010
Genova	1.900	99,3	37,4%	52,5%	172.654	-18,3%	-27,3%
Milano	3.825	49,3	44,3%	44,7%	347.580	-22,2%	-23,4%
Napoli	2.313	81,6	43,8%	48,2%	210.138	-21,9%	-25,2%
Palermo	1.513	124,7	33,0%	51,1%	137.442	-15,6%	-26,6%
Roma	3.700	51,0	33,0%	56,6%	336.222	-15,6%	-29,2%
Torino	2.025	93,2	35,5%	48,6%	184.013	-17,1%	-25,4%
MEDIA	2.363	79,9	44,3%	53,3%	214.682	-22,2%	-27,6%

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

CORRIERECONOMIA

3. Possibilità di spesa mensile per il mutuo 500 euro, casa periferica di 50 metri quadrati

Con 500 euro al mese

	Prezzo attuale al metro quadro	Metri acquistabili			Spesa totale in 20 anni per comprare 50 metri		
		Oggi	Var. sul 2005	Var. sul 2010	Oggi	Var. sul 2005	Var. sul 2010
Genova	1.300	72,6	33,0%	28,7%	73.832	-15,6%	-30,6%
Milano	2.300	41,0	59,6%	54,5%	130.627	-29,7%	-29,7%
Napoli	1.520	62,1	41,8%	37,2%	86.327	-20,8%	-27,9%
Palermo	1.080	87,4	33,0%	28,7%	61.338	-15,6%	-28,8%
Roma	2.340	40,3	30,8%	26,5%	132.898	-14,1%	-31,9%
Torino	1.440	65,5	47,8%	43,1%	81.784	-24,0%	-29,3%
MEDIA	1.700	55,5	47,1%	42,4%	96.550	-23,7%	-30,4%

Fonte: Elaborazione Corriere Economia su dati Nomisma

I TASSI DI MERCATO

Mutui da 120 mila euro per acquistare un immobile da 200 mila

20 ANNI

Variabile	Rata	Isc (taeg)
Banca Dinamica	565	1,31%
Iw Bank	574	1,47%
Banca Popolare di Milano	568	1,47%
Webank	576	1,49%
B. Pop. Commercio Industria	574	1,53%

Fisso	Rata	Isc (taeg)
Intesa Sanpaolo	642	2,83%
Banca Dinamica	654	2,90%
Iw Bank	660	3,05%
Banca Popolare di Milano	657	3,09%
Webank	668	3,11%

30 ANNI

Variabile	Rata	Isc (taeg)
Webank	411	1,48%
Iw Bank	420	1,58%
Deutsche Bank	415	1,61%
Ing Direct	408	1,63%
Banco di Sardegna	416	1,67%

Fisso	Rata	Isc (taeg)
Intesa Sanpaolo	480	2,80%
Webank	512	3,15%
Deutsche Bank	509	3,19%
Iw Bank	512	3,23%
Banco di Sardegna	512	3,27%

Fonte: mutuionline, aggiornamento 13 ottobre 2015

S. Avaltroni

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.