

## CASA



Ennio Montagnani

Le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili hanno registrato un incremento annuo del +86,1% rispetto ad agosto 2014. Lo rivela l'Abi (Associazione Bancaria italiana) nel suo ultimo report di settembre 2015. Ma come mai le famiglie italiane stanno tornando ad investire nel mattone?

Soprattutto per due combinazioni particolarmente favorevoli: prezzi delle case a sconto e tassi di interesse ai minimi storici. Un contesto talmente invitante che viene visto con favore anche dai consulenti delle grandi reti di promotori (come Fideuram e Mediolanum) che possono valutare quanto il cliente possa destinare per l'acquisto della casa e quanto per gli investimenti finanziari. Le quotazioni delle abitazioni sono, infatti, risultate ancora in calo anche nei primi 9 mesi di quest'anno (-4,2% rispetto a settembre 2014) portando i prezzi medi delle abitazioni al di sotto del 30% - 40% dai massimi pre crisi (2007). A questo invitante «incentivo ad acquistare» se ne aggiunge un altro altrettanto importante: i tassi dei mutui. A settembre, quelli medi sulle nuove operazioni per acquisto di abi-

## Con i tassi mai così bassi risale la voglia di mutuo

*Prezzi a sconto e costi al minimo creano un'occasione storica. Un debito da 200mila euro a 20 anni costa oggi 48mila euro in meno di 7 anni fa*

tazioni (per due terzi a tasso fisso e il restante a tasso variabile), si sono attestati, infatti, al 2,66% (rispetto al 2,99% di 12 mesi fa e al 5,72% di fine 2007). Tradotto in pratica significa che per un mutuo da 200mila euro per 20 anni al tasso fisso del 2,66%, si pagheranno in meno 7.850 euro ri-

spetto allo stesso mutuo sottoscritto nell'agosto 2014 e addirittura 78mila euro in meno rispetto a quello che si sarebbe pagato per lo stesso mutuo acceso nel 2007.

Sul mercato è possibile scegliere mutui con tassi di interesse anche inferiori alla media, e contratti con par-

ticolari clausole che però non sembrano essere al momento più interessanti rispetto a quelli classici a tasso fisso o a tasso variabile. Infatti sia il tasso misto (quando cioè è prevista l'applicazione in tempi determinati e successivi, sia del tasso fisso che del tasso variabile) che quelli con il cosiddetto

detto Cap (che partono da un tasso variabile iniziale leggermente superiore a quello di mercato, attualmente l'1,65% per un mutuo a 20 anni, e con una clausola di tetto massimo al tasso in caso di aumento dello spread, per esempio al 3,60%), non risultano molto competitivi. Resta, invece, sempre valida la surroga, ovvero la richiesta di cambio del «vecchio» mutuo (contratto in precedenza) con un nuovo mutuo. Un vantaggio, come fa notare Roberto Anedda, direttore marketing di *MutuiOnline.it*, per molte famiglie dal momento che le condizioni degli attuali mutui sono molto convenienti rispetto al passato e non si limita a chi ha acceso un mutuo nel 2011 - 2012, pagando un tasso anche superiore al 6%, ma anche a tutti coloro che lo hanno fatto negli ultimi 10 anni quando i tassi si muovevano al di sopra dei cinque punti percentuali.

Significa che tramite la surroga si può risparmiare tra i 40mila e i 60mila euro in totale, nel caso di mutui ventennali, e fino anche a 100mila euro per quelli di 30 anni: per chi ha sottoscritto un mutuo prima del 2005 potrebbe invece scoprire con piacere che la surroga potrebbe fargli risparmiare tra i 10 e i 20mila euro.

**+86,1%**

L'incremento delle nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili nel corso del 2015

**-4,2%**

Il calo delle quotazioni delle abitazioni nei primi nove mesi di quest'anno rispetto al 2014

**7.850**

Gli euro risparmiati su un mutuo da 200mila euro per 20 anni al tasso del 2,66% rispetto al 2014

### SIMULAZIONE/1

Il single di 30 anni che chiede 100mila, con il fisso pagherà 390 euro al mese



Giovane single sotto i 30 anni che ha trovato un lavoro a tempo indeterminato e che ha intenzione di comprare casa a Milano o a Roma: stipendio annuo 18mila euro netti.

In generale, il parametro base per valutare l'importo massimo ottenibile con un mutuo è quello del rapporto tra rata e reddito netto mensile: indicativamente la banca non va oltre il 30-35%. Con uno stipendio di 1.500 euro netti al mese si può quindi considerare sostenibile una rata fino a 500 euro. Le condizioni bancarie cambiano a seconda della quota di valore dell'immobile coperta dal mutuo, in quanto al crescere della quota finanziata sale anche il tasso e quindi la rata. Ipotizzando un mutuo da 100mila euro ed un valore di acquisto tra 120mila e 200mila euro, la rata con un tasso fisso andrebbe da 390 ad oltre 460 euro, mentre con un tasso variabile resterebbe tra 330 e 380 euro. Ovviamente diversi mix di importo del mutuo e valore dell'immobile portano a rate diverse, quindi la soluzione finale dipende anche dall'immobile che si intende acquistare. Nel caso considerato il reddito contenuto iniziale e la giovane età rendono consigliabile un mutuo di durata molto lunga e a tasso variabile, in modo da poter avere una rata bassa e più facilmente accessibile, con la prospettiva che nel medio termine possa aumentare anche il reddito e la rata diventi più facilmente sostenibile.

### SIMULAZIONE/2

Una giovane coppia che vuole la casa potrà avere fino all'80% in prestito



Coppia di coniugi di 40-45 anni (con due figli piccoli di 10 e 8 anni) di cui uno ha un lavoro a tempo indeterminato e l'altro a tempo determinato che hanno intenzione di comprare casa a Milano o a Roma: reddito annuo familiare 30mila euro netti.

In questo caso il reddito netto mensile è di 2.500 euro, che porta la rata ottenibile nella fascia degli 800-875 euro (cioè tra il 32% e il 35% dello stipendio mensile). Tale importo rende possibile accedere ad un'ampia gamma di alternative di mutuo, sia come importo che come tasso e durata, quindi la scelta finale dipenderà dall'immobile che si intende acquistare, quanto del suo valore debba essere coperto dal mutuo e quanto si vuole far pesare la rata sul bilancio familiare. Ipotizzando un valore dell'immobile di 200mila euro, sarebbe possibile ottenere un mutuo da 160.000 euro di vent'anni, con una rata che andrebbe dai 780 euro di un tasso variabile agli 870 euro di un fisso. Allungando la durata a 30 anni le rate scenderebbero rispettivamente a 570 e 650 euro. L'età dei richiedenti e la situazione familiare farebbe propendere per un mutuo di 20 anni a tasso fisso, magari limitato a 150mila euro per ridurre leggermente la rata, in modo da garantirsi l'occasione unica di un tasso fisso inferiore al 3% e poter così godere di una rata certa, contenuta e meglio gestibile nell'ambito del bilancio familiare.

### SIMULAZIONE/3

Ecco come un cinquantenne può comprare la casa per la figlia



Impiegato «quadro» di 50 anni con retribuzione annua di 45mila euro che desidera fare un mutuo da 15 anni per comprare un appartamento per sé o la figlia.

In questo caso il reddito netto mensile di 3.750 euro permette al dirigente cinquantenne di accedere ad una rata fino a 1.300 euro al mese (leggermente al di sotto del 35% dello stipendio), che con un mutuo della durata di 15 anni consentirebbe di ottenere 190mila euro a tasso fisso e 210mila a tasso variabile a fronte di un valore dell'immobile a Milano o a Roma tra i 250mila ed i 270mila euro. In considerazione della ridotta durata, del reddito complessivo elevato e dell'obiettivo del mutuo si può considerare preferibile un tasso variabile, che con l'attuale prospettiva di un costo del denaro ancora basso per diverso tempo potrebbe consentire di massimizzare il risparmio sugli interessi (che sono concentrati soprattutto sulle rate pagate nei primi anni del mutuo), ottenere un finanziamento più elevato ed estinguere il mutuo in tempi brevi. Chiaramente se il valore dell'immobile o la quota di finanziamento fossero minori sarebbe possibile accedere a rate ancora più contenute, fino a valutare l'eventualità di una riduzione della durata a soli dieci anni per importi dai 140mila euro in giù.



[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.