

I VOSTRI SOLDI

Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

Ristrutturazioni *Lavori in casa più convenienti con gli incentivi fiscali e i tassi ai minimi per chi deve finanziarsi*

SULLE ALI DEL BONUS MUTUI

I MERCATI DEI MUTUI PER RISTRUTTURAZIONE

Impegnato 35 anni, contratto a tempo indeterminato, ristrutturazione casa - Importo mutuo 80.000 €. Valore immobile 200.000 € - Rilevazioni del 30/04/2019



DURATA 20 ANNI		Spread	Rata in €	Isc (Taeg)
VARIABLE	❖ CREDEM	0,34% (Euribor 3M + 0,65%)	345	0,79%
	❖ UNICREDIT	0,64% (Euribor 3M + 0,95%)	355	0,82%
	❖ UBI BANCA	0,70% (Euribor 1M + 1,00%)	357	0,88%
	❖ BANCA CARIGE	0,70% (Euribor 3M + 0,70%)	357	0,96%
	❖ BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA	0,79% (Euribor 1M + 1,09%)	360	0,99%
DURATA 20 ANNI		Spread	Rata in €	Isc (Taeg)
FISSO	❖ UBI BANCA	1,35% (IRS 20A + 0,40%)	381	1,64%
	❖ CHEBANCA!	1,55% (IRS 20A + 0,50%)	388	1,80%
	❖ CRÉDIT AGRICOLE	1,67% (IRS 20A + 0,64%)	392	1,85%
	❖ BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA	1,65% (Tasso finito*)	392	1,87%
	❖ BPER BANCA	1,70% (Tasso finito*)	393	1,93%

* Tasso fissato dalla banca per il mese corrente

Fonte: www.mutuonline.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di **Teresa Campo**

Soldi in saldo anche per chi vuole fare dei lavori in casa. E questo grazie ai tassi di interesse prossimi ai minimi storici. Risultato: sul portale Mutuonline il costo dei mutui per ristrutturazione a tasso fisso più convenienti oscilla tra l'1,35 e l'1,70% sulla scadenza a 20 anni che scende addirittura tra lo 0,34 e lo 0,79% per quelli a tasso variabile. Appena più alto il Taeg, cioè il tasso al lordo di tutte le spese accessorie da quelle di istruttoria e incasso rata fino alla perizia, che

nei due casi si attesta rispettivamente tra l'1,64 e l'1,93% e tra lo 0,79 e lo 0,99%. La convenienza del rimettere a posto un'abitazione risulta a questo punto doppia. Da un lato infatti i bonus ristrutturazione, riconfermati anche per tutto il 2019 nella misura massima del 50%, con punte tra il 65 e l'85% per quanto riguarda risparmio energetico e misure antisismiche, continuano a incentivare chi vuole apportare migliorie all'abitazione. Dall'altro proprio i mutui a basso costo permettono di affrontare lavori anche importanti con maggiore serenità. Le agevolazioni fiscal-

li hanno un massimale che sfiora quota 100 mila euro (96 mila euro) per abitazione, cifra non facilmente abbordabile per tutti ma cui ci si avvicina rapidamente quando si mette mano a rifacimento di servizi e impianti, nuovi infissi e migliori strutturali.

«Proprio grazie agli incentivi fiscali i mutui per ristrutturazione rappresentano ormai una nicchia di mercato piccola ma costante, intorno al 6-8% rispetto all'erogato complessivo annuo», sottolinea Roberto Anedda di Mutuonline. La quota

(continua a pag. 46)

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

Bonus

(segue da pag. 45)

può sembrare modesta rispetto alle dimensioni del mercato, ma va considerato che spesso le spese di ristrutturazione vengono finanziate, almeno in parte, con il mutuo di acquisto oppure, se le cifre in gioco non superano i 30-40 mila euro, con prestiti personali. Non a caso la voce «lavori di ristrutturazione» è quella che assorbe il volume maggiore dei prestiti erogati.

Quanto alle condizioni e caratteristiche di questo particolare tipo di mutui, la buona notizia è che, oltre a essere super convenienti, sono ormai perfettamente allineate a quelle dei prodotti per l'acquisto, almeno in termini di costo. E questo anche perché il livello di rischio di questo tipo di prestiti è piuttosto basso: l'immobile è già di proprietà del mutuatario, e le cifre in gioco sono quindi molto più contenute rispetto a quelle dei mutui per l'acquisto «Diversamente che in passato, quindi, i tassi di interesse sono ormai quasi sempre gli stessi», conferma Anedda. «Poche le eccezioni, riferite per esempio a offerte particolari e temporanee sui mutui acquisto, che non vengono invece estese ai mutui per ristrutturazione». È il caso

L'ALTERNATIVA DEI PRESTITI PER RISTRUTTURARE

MILANO. Impiegato 35 anni, ristrutturazione casa.
Importo prestito 30.000 € Rilevazioni del 30/04/2019

DURATA 5 ANNI

	Rata mensile in €	Tan	Taeg
❖ YOUNITED	577	4,25%	5,96%
❖ FIDITALIA SPA	577	5,80%	6,00%
❖ CONTE PRESTITI	579	4,25%	6,13%
❖ FINDOMESTIC BANCA	584	6,26%	6,44%
❖ AGOS	605	6,98%	8,10%

Fonte: www.mutuonline.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

per esempio di Montepaschi che di recente ha lanciato un'offerta a un tasso particolarmente agevolato, ma riferita solo ai finanziamenti per l'acquisto.

Più variegata invece la situazione quando si passa al loan to value, cioè alla percentuale finanziata rispetto al valore dell'immobile, o meglio rispetto al valore di perizia. Proprio perché l'immobile è già di proprietà del richiedente, in genere non si incontrano problemi nell'ottenere questo tipo di prestiti. Ciò non toglie che poche banche arrivano a un Ltv dell'80%, limite cui si attestano



i mutui acquisto, mentre molti si attestano tra il 60 e il 70%, se non addirittura al 50%. Il loan to value è lo stesso per i mutui

era possibile sommare i due tipi di mutuo, e aumentare così il valore del finanziamento ottenibile. Il tutto sulla scorta della

sia a tasso fisso che variabile. Al massimo dell'80% arrivano infatti solo Ubi Banca (per una somma massima di 500 mila euro) e Bper (minimo 40 mila euro), mentre il Banco di Desio e della Brianza si ferma al 75% con cifra massima di 250 mila euro, seguita da Che banca! Con il 70% (erogabile anche in più tranches. A un Ltv del 50% si arrestano invece Crédit Agricole, Carige, Credem e Unicredit (per la quale la somma non deve superare anche l'80% della spesa per la ristrutturazione, mentre Deutsche Bank non supera il 40%). Va infine sottolineato che, anche per chi ristruttura al momento dell'acquisto dell'abitazione, il muro dell'80% del loan to value resta invalicabile. «In passato

considerazione che la ristrutturazione incrementa il valore dell'abitazione su cui viene eseguita», spiega Anedda. «Ma oggi non è più così e quindi le due finalità coesistono nello stesso mutuo, quello di acquisto, tanto più che il tasso come visto è in genere lo stesso».

Infine i prestiti personali. Come accennato la voce ristrutturazione casa compare al primo posto tra le destinazioni cui vengono indirizzati. Naturalmente il loro costo è sensibilmente più elevato in termini di tasso di interesse rispetto a quello dei mutui. «Per contro rispetto a questi ultimi vincono in velocità: si ottengono quasi immediatamente e non richiedono l'accensione di un'ipoteca», sottolinea Anedda. «Sono quindi più adatti nel caso di cifre contenute, sotto il 30-40 mila euro, da restituire in pochi anni». In cifre il tasso (sempre fisso) va dal 4,25% di Younited al 6,98% di Agos su una durata di 5 anni. Attenzione però: nel caso dei prestiti le spese accessorie possono pesare parecchio (istruttoria, commissioni, perizie ecc.) e infatti il Taeg è sensibilmente superiore e spazia dal 5,96% di Younited all'8,10% di Agos. Il divario tra Ten e Taeg può essere quindi anche di un punto e mezzo, contro i 20-40 centesimi che si riscontra invece nel caso dei mutui. (riproduzione riservata)



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 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.