Il Messaggero Casa

Settimanale

facile.it

Data 09-12-2017
Pagina 3
Foglio 1

Investimenti

di VINCENZO MALATESTA

Con i mutui più "leggeri" crescono le compravendite

Il tasso d'interesse è ai minimi storici: 2,02%. E il mercato immobiliare riprende quota, sempre più conveniente l'acquisto

Preferito il tasso fisso, ma sono in aumento anche le richieste di saggio variabile con il "cap", un tetto oltre il quale l'indice per contratto non può salire

Fisso o variabile? Con i mutui quasi in saldo diventa fondamentale la scelta del tipo di tasso d'interesse. Oggi più che mai risulta conveniente il finanziamento per comprare casa perché il saggio medio resta al minimo storico del 2,02 per cento anche a ottobre: lo riferisce il rapporto mensile Abi di novembre. Ancora. Più di due persone su tre continuano a preferire il tasso fisso, in calo le preferenze di quello variabile. Raddoppiano, invece, i richiedenti del "saggio misto" e aumentano in modo significativo gli acquirenti delle abitazioni che indicizzano il prestito scegliendo il saggio variabile con il "cap", ovvero un mutuo a tasso variabile con un limite massimo predefinito oltre il quale il tasso d'interesse non potrà mai salire, anche se i tassi di mercato dovessero superarlo.

Importi certi

Il 70,42 per cento del totale di chi acquista con un mutuo sceglie il tasso fisso, il dato è calcolato su oltre 25 mila richieste di finanziamento presentate ad agosto: un'opzione che, spiega la guida di Bankitalia, è consigliata a chi teme che i saggi di mercato possano crescere e dunque vuole fin dalla firma del contratto certezze sugli importi delle rate mensili da pagare e sull'ammontare del debito complessivo da restituire. In cambio però l'istituto di credito applica uno spread più oneroso, che poi è il suo guadagno. Il parametro di riferimento è l'Eurirs, che potrebbe salire a causa dell'inflazione nell'Eurozona.

Soglia minima

Scende invece al 22,21 per cento del totale la quota di quanti chiedono un mutuo a tasso variabile: il calo è di 4,42 punti percentuali nell'arco di dodici mesi. In questo caso il parametro di riferimento, oltre al tasso ufficiale fissato dalla Bce, è l'Euribor: i tassi future mostrano che l'indice salirà, ma molto lentamente. Intanto l'Euribor risulta negativo da molti mesi e assicura rate più convenienti rispetto al tasso fisso, tanto che alcune banche hanno introdotto il floor, una soglia minima sotto la quale non può scendere l'interesse pattuito, dato dalla somma dell'Euribor più lo spread della banca. Ma chi sceglie il variabile, spiega Facile.it, «può dormire sonni tranquilli ancora per tre-quattro anni».

Spettro rialzo

Sale dal 2,35 al 4,71 per cento la quota degli acquirenti delle case che opta per il tasso d'interesse misto, che può passare da fisso a variabile o viceversa a scadenze predeterminate o comunque a condizioni indicate nel contratto: vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli delle due opzioni. La scelta per il variabile con cap passa dallo 0,24 al 2,66 per cento: da una parte le banche cercano di differenziare l'offerta, dall'altra i clienti puntano a un tasso che parte più basso rispetto al fisso, senza rinunciare alla possibilità di tutelarsi da futuri possibili rialzi.

Loan to value

Aumentano le somme concesse dalle banche per i mutui: l'osservatorio rileva ad agosto un valore medio di 121.621 euro, più 7,5 per cento rispetto a dodici mesi prima. E nello stesso periodo l'importo medio richiesto sale a 127.701 euro, più 3,38 per cento. Veniamo al loan to value: si riduce la forbice fra la cifra chiesta dai clienti e quanto erogato dalla banca. Il rapporto tra il valore dell'immobile da acquistare e l'importo concesso dall'istituto di credito risulta di poco sotto il 57 per cento, più 5 punti percentuali rispetto al 2016; risulta invece pari al 59,75 per cento il rapporto fra quanto sperano di ottenere i mutuatari e il costo dell'abitazione.

Tempi lunghi

Si allunga da venti a ventidue anni rispetto al 2016 la durata media dei finanziamenti. Il fattore tempo è fondamentale: prendiamo un mutuo di importo pari a 145 mila euro, con un tasso fisso del 5,3 per cento, come quelli di un decennio orsono. Se la durata è di quindici anni, la rata mensile è di 1.169 euro e gli interessi pagati in tutto sono pari a 65 mila; quando la durata è di trent'anni, la rata mensile è più bassa, pari a 805 euro, ma gli interessi complessivamente pagati sono maggiori: 145 mila euro. Infine, l'identikit di chi chiede il prestito: in un anno l'età media si riduce da quarantuno anni a quaranta.

Codice abbonamento: 144934

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Facile.it