

PRIMO PIANO

Boom dei mutui, ecco quali scegliere

Riparte gradualmente il mercato immobiliare. Nella primavera del 2015 l'Istat registra un incremento dei mutui del 23%, con le compravendite dai notai che lievitano del 6,2%

LORENZO CHIERICI E LAURA BALLESTRAZZI

La ripresa c'è e i primi segnali iniziano ad essere evidenti. Il mercato dell'edilizia, in crisi da anni, sta infatti evidenziando per la prima volta il segno più. A contribuire a tale inversione di tendenza sono certamente i tassi di interessi sui mutui ormai ridotti ai minimi termini. In pratica, se una famiglia vuole investire nel mattone, da sempre considerato un bene rifugio, un po' fuori moda negli ultimi anni, questo è il momento giusto per farlo. Entrando nei dettagli la ripresa delle compravendite e dei mutui di questa primavera 2015 è di oltre il 23%, almeno secondo i dati Istat. Le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari complessivamente considerate (161.357) riprendono ad aumentare, segnando un +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dopo il calo del 3,6% registrato nel 1° trimestre. L'aumento delle compravendite immobiliari, spiega l'istituto di statistica, appare di carattere generale, interessando tutti i comparti immobiliari, le diverse ripartizioni territoriali e tipologie di centri urbani del Paese.

L'incremento rispetto all'anno precedente è pari ad un +6,6% per i trasferimenti di immobili ad uso abitazione ed accessori e +1,9% per i trasferimenti di proprietà immobiliari ad uso economico. Il 93,7% delle convenzioni rogate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili ad uso abitativo ed accessori (151.184), il 5,8% unità immobiliari ad uso economico (9.299) e lo 0,5% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (874). A livello territoriale la crescita coinvolge tutte le ripartizioni, sia per il complesso delle compravendite delle unità immobiliari che per i trasferimenti ad uso abitativo ed accessori. Per entrambe le tipologie si osservano valori sopra la media nazionale nel Nord-est (rispettivamente +10,8% e +11,8%) e nelle Isole (+8,0% e +10,0%). Nel settore economico, le variazioni positive si riscontrano solo al Centro (+16,4%) e al Sud (+2,1%); ancora in affanno il Nord-est (-0,9%), Nord-ovest (-1,3%) e soprattutto le Isole (-11,8%). Gli archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane e gli archivi dei piccoli centri beneficiano entrambi della ripresa immobiliare, con valori positivi nel settore dell'abitativo (+8,0% nei grandi centri e +5,4% nelle piccole città) e in quello economico (+1,9% per entrambe le tipologie di Archivio).

Un vero e proprio boom segnano le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche: nel II trimestre sono 88.173, con un balzo del +23,1%. In recupero tutte le ripartizioni geografiche, con variazioni sopra la media al Sud (+27,7%), nelle Isole (+27,4%) e nel Nord-est (+23,3%). Il primo semestre 2015 si conclude, dunque, in positivo per le compravendite, i mutui, i finanziamenti ed altre obbligazioni. Le compravendite crescono per il settore immobiliare (+1,5%), grazie alla performance del settore abitativo (+1,8%) e nonostante la variazione negativa del comparto ad uso economico (-1,8%). I mutui registrano una variazione positiva del 16%, per un totale di 156.334 convenzioni.

COME OTTENERE UN MUTUO

La ripresa del mercato immobiliare è favorita anche dalle agevolazioni offerte da Enti locali e istituti bancari. Un aiuto per l'acquisto della prima casa è fornito dalla Regione Emilia Romagna attraverso l'apertura di un bando per la selezione di giovani coppie e altri nuclei familiari. I contributi stanziati andranno a coprire gli interessi del mutuo sull'abitazione. Un'altra possibilità è quella di rivolgersi alle banche convenzionate con la Cassa depositi e prestiti. I finanziamenti messi a disposizione da quest'ultima permettono infatti agli istituti bancari di offrire ai propri clienti prestiti agevolati per l'acquisto o la ristrutturazione della loro casa. In questo caso però

la precedenza è data alle giovani coppie, alle famiglie numerose e ai nuclei familiari con un componente disabile. Un'ulteriore opzione è rappresentata poi dal Fondo di garanzia per la prima casa. Quest'ultimo assicura una copertura del 50% della quota del mutuo, fino a un massimo di 250 mila euro, non solo per l'acquisto della prima casa, ma anche per la sua ristrutturazione o la modernizzazione degli impianti energetici.

ALCUNI TRUCCHI PER SPENDERE MENO

È possibile adottare alcuni piccoli accorgimenti per riuscire a risparmiare perfino sui mutui. Oltre alla surroga, che permette di tenersi in tasca cifre consistenti cambiando istituto bancario, è anche possibile richiedere una quantità di soldi leggermente inferiore rispetto a quella effettivamente necessaria. Talvolta infatti, se si abbassa la cifra del mutuo, le banche sono propense a concedere una sensibile riduzione del tasso di interesse. Si può inoltre cominciare a risparmiare ancora prima di chiedere un prestito, confrontando tra loro le proposte delle diverse banche. Per farlo è possibile affidarsi a siti di comparazione dei finanziamenti come il MutuiSupermarket, che mette a confronto sessanta differenti istituti di credito e permette così di trovare la proposta di mutuo più vantaggiosa.

I BONUS CASA

Un aiuto importante per le coppie che vogliono acquistare casa arriva anche dalla nuova Finanziaria sotto forma di bonus. Nel 2016 è infatti prevista una detrazione dalla denuncia dei redditi pari al 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili, oltre alla medesima cifra per le ristrutturazioni, mentre per chi compirà interventi di riqualificazione energetica il bonus sarà addirittura del 65%.

È IL MOMENTO DELLE SURROGHE PER ABBATTERE TASSI E ALLUNGARE LA DURATA

Le surroge sui mutui continuano a trainare il mercato nel 2015. Mentre il mercato immobiliare cerca ancora l'incontro tra domanda e offerta, le banche stanno aumentando in ogni caso le erogazioni di mutui ricorrendo proprio alle surroge, in pratica "catturando" clienti insoddisfatti di altre banche e che stanno pagando un mutuo decisamente più caro rispetto agli attuali tassi di mercato. Fermo restando che la prima regola per chi sta pagando un mutuo caro (e lo sono tutti i variabili superiori all'1,5% e tutti i fissi superiori al 3% dato che questi sono oggi i migliori tassi di surroga del momento) è provare a rinegoziare le condizioni con la propria banca.

Ma va detto che la propria banca non è obbligata a rivedere al ribasso condizioni precedentemente pattuite e in teoria valide per tutta la durata del piano di ammortamento. E questo è certamente un limite strutturale del prodotto mutui, in particolare per il mutuo a tasso fisso dato che il cliente si indebita per un periodo molto lungo fissando il giorno della stipula un tasso che rispecchia il riflesso dell'andamento economico e di politica monetaria del quel preciso momento storico. Ma non è affatto detto che poi nel tempo il quadro resterà immutato.

Può accadere, come abbiamo visto negli ultimi anni di crisi, che le banche centrali portino il costo del denaro all'ingrosso a 0 e che a cascata anche il costo del denaro al dettaglio (quello offerto dalle banche sui prestiti aggiungendovi uno spread) scenda violentemente. In questi casi chi ha stipulato un mutuo a tasso fisso non riesce a beneficiare del calo dei tassi (che di solito riflette un quadro di recessione economica). E si trova ad affrontare una doppia beffa: vivere in un quadro economico recessivo (dove probabilmente rischierà di perdere il posto di lavoro, vedere ridursi lo stipendio, ecc.)

e in più pagare un mutuo molto più caro in termini reali (cioè depurato per l'inflazione) rispetto al momento in cui l'ha stipulato, a parità di rata nominale.

UN ADEGUAMENTO AL MERCATO

La surroga viene in soccorso e permette di adeguare anche i tassi del mutuo al cambiamento dei tassi di mercato. Questo adeguamento è invece automatico per chi sta pagando un mutuo a tasso variabile dato che il mutuo tende a seguire di mese in mese l'evoluzione dei tassi agganciati al costo del denaro all'ingrosso (come lo sono gli indici Euribor o direttamente il tasso Bce per una percentuale residuale di mutui) con il vantaggio di mantenere invariato nel tempo il costo reale del mutuo. Quando l'inflazione è alta anche i tassi salgono e quindi il tasso nominale del mutuo variabile sale ma non quello reale. Viceversa in periodi di bassa inflazione o deflazione (come in questa fase in Italia e nell'Eurozona) il tasso nominale di un mutuo a tasso variabile scende di pari passo.

FISSO, VARIABILE O MISTO, TAEG E TAN

Oggi si può avere un mutuo a tasso variabile a meno del 2% e un tasso fisso a meno del 3,5%, mentre ad inizio del 2012 i tassi erano quasi il doppio. Quando si sceglie un mutuo bisogna guardare la voce Taeg, non il Tan. Il Taeg, infatti, ingloba tutti i costi accessori, compresi gli interessi. Per quanto riguarda le spese il contratto di mutuo dal notaio è diverso da quello della compravendita e serve a sancire l'ipototeca sulla casa. Oggi conviene il variabile, con l'Euribor addirittura negativo: storicamente il variabile non ha mai superato il tasso fisso, che dà invece la garanzia di una quota mensile sempre fissa. C'è inoltre il tasso misto che permette di oscillare da variabile a fisso nel corso della vita del mutuo.

E' il momento delle surroge (passaggio del mutuo da un istituto all'altro): oltre al tasso ridotto può essere un'occasione per abbattere la durata

Tra bonus e detrazioni fiscali: sono diversi i modi per comprare casa risparmiando. Gli aiuti e le agevolazioni forniti da banche, Stato e Regioni mirano soprattutto a favorire le giovani coppie e i cittadini che hanno i soldi per investire