

## Le spese accessorie appesantiscono i costi mensili

Prima di chiedere il mutuo, è opportuno valutare attentamente il proprio reddito, soprattutto in prospettiva, e determinare la propria disponibilità mensile, una volta sottratte le spese ordinarie, per individuare la capacità di restituire nel tempo la somma avuta in prestito.

L'esperienza insegna che sarebbe irragionevole sobbarcarsi una rata superiore a un terzo del proprio reddito disponibile, in quanto i due terzi del reddito vanno destinati a far fronte alle spese correnti, a quelle impreviste e a possibili riduzioni di reddito causate, ad esempio, da malattia, infortunio, licenziamento.

Quanto all'importo richiedibile, in genere la banca concede una somma compresa tra il 50% e l'80% del valore dell'immobile da acquistare, che di solito coincide con il prezzo d'acquisto.

L'importo della rata è influenzato anche dalla durata del mutuo: a parità di finanziamento e tasso di interesse, quanto più breve è la durata, tanto più alte sono le rate, ma più basso è l'importo dovuto

per gli interessi; quanto più lunga è la durata, tanto maggiore è l'importo dovuto per gli interessi ma più basse le rate.

Occorre poi valutare bene i costi da sostenere. Tra questi, l'incidenza degli interessi, che sono il compenso dovuto alla banca per il prestito erogato e che dipendono anche dalla durata del mutuo.

Agli interessi si aggiungono poi altre spese: istruttoria, perizia, assicurazione, spese notarili e imposte.

Per l'assicurazione, occorre sottolineare che la banca richiede al cliente di assicurare l'immobile ipotecato contro l'incendio e lo scoppio; inoltre, spesso il cliente si assicura per il caso della sua morte (in altri termini, se il mutuatario muore, è l'assicurazione che rimborsa il mutuo, senza che esso vada dunque a gravare sugli eredi del mutuatario defunto) o per il caso della sua inabilità al lavoro o per la perdita del lavoro (eventi che, nella maggior parte dei casi, pregiudicano la capacità del mutuatario di far fronte alle rate del mutuo).

Quanto alle imposte, per il mutuo bancario stipulato per l'acquisto della prima casa, il cliente ne paga in misura pari allo 0,25% della somma erogata; questa imposta è trattenuta direttamente dalla banca sull'importo dell'erogazione, per cui la somma che il cliente riceve dalla banca è leggermente inferiore all'importo concesso a mutuo.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Ora gli istituti puntano su sostituzioni e surroghe

Le erogazioni di nuovi mutui sono tornate a crescere in questo primo scorcio del 2014 e il rinnovato interesse delle banche è testimoniato anche dal fatto che quest'anno gli istituti di credito non sono «andati in vacanza». Non hanno cioè aspettato settembre per proporre nuove offerte: alcune hanno ritoccato (al ribasso) gli spread a inizio agosto. Un segno di dinamismo, quindi, al quale non corrisponde sempre un appetito da parte delle famiglie (nei primi sei mesi dell'anno la domanda ha segnato solo un +10,3% rispetto all'anno precedente dopo un crollo di circa il 55% fra il 2011 e il 2013) né una vitalità del mercato delle compravendite immobiliari (+4,1% nel primo trimestre 2014 dopo un -23% nel 2011-2013).

Va detto che molte operazioni non hanno riguardato vere e proprie nuove erogazioni, ma sostituzioni o surroghe di mutui esistenti: nel primo semestre, i contratti con tale finalità sono stati il 20% del totale rispetto al 10% dello stesso periodo del 2013. Ed è proprio su questi prodotti che verosimilmente le banche si concentreranno nei mesi a venire.

Più in generale, l'aspettativa è

quella di vedere in autunno una nuova fase di riapertura del credito da parte del sistema bancario, che si concretizzerà da un lato in una maggiore elasticità di valutazione delle potenziali operazioni di mutuo e dall'altro in nuove e ulteriori riduzioni degli spread. «I nuovi tagli - conferma Stefano Rossini, a.d. di MutuiSupermarket.it - interesseranno non solo le offerte di mutuo che finanziano sotto il 60% del valore di acquisto dell'immobile, le uniche a essere state impattate significativamente da una riduzione dei prezzi nel 2014, ma anche quelle che finanziano dal 60 all'80%, cioè la fascia in cui si concentrano le richieste».

Resta da vedere se e quando (oltre che per chi) si tornerà sotto la soglia psicologica del 2%, superata di slancio a fine 2011. «Il progressivo rientro del caro-mutui - aggiunge Rossini - sarà la diretta conseguenza di diversi fattori: il continuo interesse delle banche a erogare nuovi finanziamenti, che utilizzeranno la leva del prezzo per attrarre una domanda "attendista"; il costo della liquidità delle banche, che si è ridotto negli ultimi mesi; i diminuiti livelli di default registrati sui portafogli mutui per privati e famiglie sugli ultimi mesi e da ultimo i risultati della valutazione approfondita della Bce sulla robustezza patrimoniale del sistema bancario italiano». Per rivedere gli spread «d'oro» all'1% e anche al di sotto occorrerà attendere invece molto di più.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### L'ANDAMENTO

La crescita delle surroghe. Valori %



### SPREAD MEDI IN FUNZIONE DELLA % DI INTERVENTO (LTV) Mutuo a tasso variabile di importo 140m ila euro e durata 20 anni

