

LA GUIDA PRATICA PER LA FAMIGLIA

Le scelte di portafoglio

DOMANI - Investire con le valute

02

CASA COME FINANZIARE I LAVORI

Dalle banche più chance per mutui e prestiti sulle ristrutturazioni

Paolo Zucca

Cisno due o tre buoni motivi per informarsi, riflettere ed eventualmente decidere un impegno economico sulla casa di proprietà. Il mercato immobiliare è sceso ma forse non del tutto. Quindi fra chi vuole acquistare e chi cerca di vendere è ancora in corso un silenzioso braccio di ferro che limita le compravendite. Oppure è convinto che il tempo giocherà a favore.

Si investe semmai sulla casa di proprietà, in genere la prima casa, per riannodarla e adeguarla alle esigenze della famiglia e anche - in questo senso va inteso l'investimento - aumentare l'appal al momento della vendita. I vantaggi fiscali riguardano anche il risparmio energetico e per vivere o venderla in futuro serve un'attenzione maggiore alle tecnologie a ai costi di riscaldamento. Inoltre i tassi

stanno scendendo (anche se lentamente, rispetto a un Euribor in caduta, si veda il grafico in questa pagina) e rendono l'accesso di un mutuo o l'apertura di un prestito meno onerosi. Infine, le banche stanno riaprendo i cordoni della borsa e qualche flusso di liquidità è riapparso, nella speranza che la spinta della Bce arrivi all'economia, prestiti alle famiglie compresi. Se la distensione nella liquidità proseguirà, l'interesse da pagare si ridurrà ancora. Sui mutui di ristrutturazione siamo attualmente più vicini al 3 che al 4% sul variabile mentre sui prestiti finalizzati all'intervento su parti della casa si sale al 6 fino all'8% circa.

Tutte ragioni che si aggiungono agli straordinari vantaggi fiscali, descritti nella pagina a fianco. Gli italiani sono diventati di ancor più prudenti su ogni consumo o nuova spesa. La ristrutturazione

LA PAROLA CHIAVE

Loan to value

Il loan to value (Ltv) è il rapporto fra il valore del finanziamento e quello dell'immobile soggetto a ipoteca. Più questo valore è basso, più la banca è tutelata dalla garanzia sull'immobile. In questi anni la percentuale finanziata si è ridotta per la caduta dei valori immobiliari di garanzia e per l'esigenza delle banche di trattenere liquidità a fini patrimoniali. Ora c'è meno paura. I finanziamenti sono fra il 50 e l'80 per cento.

zione pesante o leggera della propria casa non è vissuta come un investimento ed è appunto vissuta prevalentemente come un esborso. In un momento in cui le entrate non sono tanto certe, le prospettive economiche collettive e dei singoli sono confuse.

Nei dati aggiornati (li trovate in pagina con la suddivisione regionale per regione) il mutuo per ristrutturazione resta ancorato al 6% del totale. Poco, viste le agevolazioni in corso. L'importo medio è in calo circa 7 mila euro (-39% sul semestre 2013). Restano fuori i prestiti, che hanno un minor carico burocratico e tempi rapidi. Se si vuole provare a stimare la convenienza il viaggio può cominciare dal nostro sito, are strumenti di lavoro. (<http://www.livole.it/ore.com/strumenti-di-lavoro.shtml>)

DEBENTURE BENTON



La posta del risparmio

LE MODALITÀ
Cosa si intende per intervento ordinario e straordinario?

Il desiderio sarebbe di rinnovare completamente la casa in cui abiti, la prudenza mi consiglia di limitare lo sforzo economico e l'impegno di tempo. Cosa conviene per avere il finanziamento? Ai fini del finanziamento bisogna saper misurare il tipo di intervento, tempi e documentazione necessaria. Più l'intervento diventa impegnativo e più si alzano le richieste di verifica. Si ragiona su erogazione di mutui per manutenzione ordinaria o piccole opere oppure per interventi di manutenzione straordinaria. Beneficiario delle agevolazioni fiscali pluriennali. Nel primo caso ci si riferisce a interventi di riparazione, rinnovamento e ammodernamento delle finiture dell'immobile, interventi di miglioria negli impianti tecnologici e in particolare nel riscaldamento. È necessario presentare, nel caso del mutuo, il preventivo di spesa della ditta o del professionista abilitato che realizzerà i lavori di ristrutturazione. Gli interventi sono più strutturali (muri di sostegno, architravi, consolidamenti) e per questo bisognerà presentare alla banca il progetto edilizio e una denuncia di inizio attività (DIA), firmata da un tecnico autorizzato e il preventivo. Gli altri documenti sono quelli tipici del mutuo.

PUNTI DI RIFERIMENTO
Tan, Taag, spese accessorie. Cosa bisogna guardare?

Quando si parte è difficile capire quanto si spenderà effettivamente. Come posso capire il costo di finanziamento? Il Taag (Tasso annuo effettivo globale) è quello che meglio si avvicina al costo definitivo dell'operazione, certamente più completo del Tan (Tasso annuo nominale) che fotografa l'onere da interessi. Sebbene l'investimento in ristrutturazioni, in particolare nella manutenzione ordinaria, non sia particolarmente complesso, bisogna ricordare che spese varie (apertura pratica, procedure di incasso, assicurazioni con l'apertura di un mutuo c/e non obbligatorio) possono portar via parte del finanziamento. In alcuni casi di prestiti a tasso fisso sono in gioco un paio di punti, dal 6 all'8% di tasso effettivo. Molto dipende dalle garanzie, dall'affidabilità creditizia, indicizzazioni e opzioni richieste.

Risparmio & Famiglia
Scrivete a Plus24-Lettere
Via Monte Rosa 91-20149
Milano
risparmiofamiglia@ibole-
le24ore.com

COME SCEGLIERE

La variabile dei costi e la «navetta» fisso-variabile

Banche grandi e piccole hanno in vetrina proposte, mutui o prestiti, confrontabili con un comparatore tipo Mutuonline o altri. Tasso, Ltv, durata possono essere i riferimenti nella ricerca del miglior prezzo/qualità. Sui siti delle banche (ma anche delle finanziarie) il cliente può trovare le singole schede prodotto. Conviene guardare le opzioni gratuite si possono mantenere aperte. E ci sono le filiali per chiedere informazioni. Intesa Sanpaolo per i piccoli interessi di ristrutturazione (fino a 100 mila euro) con Mutuo Domus finanzia il 100% dei costi, entro il 25% del valore prima dell'intervento, con erogazione immediata (per atto unico). Se la manutenzione è «straordinaria», finanzia fino all'80% dei costi di ristrutturazione. La durata massima è di 30 anni con diverse opzioni di rimborso. Fisso-variabile, misto (valutazione ogni 5 anni, tra fisso e variabile), bilanciato (il mutuo ha una parte a tasso fisso e una a tasso variabile) o variabile con cap (a tutto massimo). Le condizioni di mercato e della famiglia cambiano e qualche margine di manovra può essere utile. Per la piccola ristrutturazione Mutuo Domus permette rimodulazioni e una limitata sospensione delle rate. Se si passa al finanziamento sulla persona, fino a 75 mila euro, c'è il Prestito Multiplo, a tasso fisso (per importi superiori a 50 mila euro anche a tasso variabile), rimborsabile da 2 a 10 anni. Si può posticipare il pagamento di una più rate e modificare l'importo della rata e la durata. Non è richiesto alcun unificativo di spesa. Unico dice propone Ristrutturazione Valore Italia

che offre meccanismi di check up a scadenza predefinita, più strade rimangono aperte. C'è flessibilità anche nei prestiti: il gruppo offre Prestito Ristrutturazione, anche per la seconda casa, con potenzialità fino a 100 mila euro, massimo 10 anni, a tasso fisso del 6,90%, una rata che si può arrotondare per favorire la memorizzazione. La ristrutturazione è fra le finalità comprese dal mutuo casa della Popolare di Vicenza e VenetoBanca, con Mutuo lolly garantisce un tasso sul mutuo più basso (fino a 20 punti base) rispetto all'offerta per l'acquisto di un'abitazione. Si può arrivare a 20 anni per il tasso fisso e a 30 anni per il variabile. L'importo minimo è 50 mila euro. Ubi Banca affianca i clienti «attraverso l'intera gamma di prestiti, trovando la soluzione di maggior soddisfazione. Si stanno comunque studiando soluzioni che stanno presentando dopo l'estate». Gli istituti appaiono fiduciosi. «Nel 2014 abbiamo registrato segnali di ripresa del mercato immobiliare che ha determinato un incremento nelle erogazioni di mutui casa alle famiglie», racconta Francesco Germini, responsabile marketing privati di Credem - «Abbiamo un'offerta molto conveniente e quindi di asso finale: un spread a 2,20% su Euribor a tre mesi, un tasso variabile e una durata di 20 anni per un importo fino all'80% del costo dell'immobile, disponibile anche per i mutui con finalità di ristrutturazione».

L'IMPORTO MEDIO Richieste per finalità, in euro

	2014
Acquisto	120.869
Ristrutturazione e costruzione	74.671
Sostituzione e liquidità	95.740
Sorrate	123.268

Fonte: MutuSupermarket.it

CHE COSA CONVIENE

Durate brevi e importi bassi limitano lo spread

«La sensazione è che le famiglie non abbiano colto a pieno l'opportunità», dice Edoardo Fontana Rava, responsabile gestione e sviluppo prodotti di Banca Mediocredito - frenata dalla direzione generale della Banca Popolare dell'Emilia Romagna (Bper) - abbiamo puntato su due prodotti: Mutuo Promozione (attualmente in offerta fino al 31 agosto) e il prestito Valore Casa Bper che hanno tra le loro finalità anche la ristrutturazione immobiliare, consentendo al cliente un duplice vantaggio: ritalizzare la spesa sostenuta e utilizzare le detrazioni fiscali previste dalla normativa». Mutuo Promozione (attualmente in offerta fino al 31 agosto) e il prestito Valore Casa Bper che hanno tra le loro finalità anche la ristrutturazione immobiliare, consentendo al cliente un duplice vantaggio: ritalizzare la spesa sostenuta e utilizzare le detrazioni fiscali previste dalla normativa». Mutuo Promozione (attualmente in offerta fino al 31 agosto) e il prestito Valore Casa Bper che hanno tra le loro finalità anche la ristrutturazione immobiliare, consentendo al cliente un duplice vantaggio: ritalizzare la spesa sostenuta e utilizzare le detrazioni fiscali previste dalla normativa».

tasso variabile viaggia intorno al 4,5 per cento. Le agevolazioni fiscali sono un indubbio beneficio per eseguire interventi di ripristino - dice Pierpaolo Cerfoli, vicedirettore generale della Banca Popolare dell'Emilia Romagna (Bper) - abbiamo puntato su due prodotti: Mutuo Promozione (attualmente in offerta fino al 31 agosto) e il prestito Valore Casa Bper che hanno tra le loro finalità anche la ristrutturazione immobiliare, consentendo al cliente un duplice vantaggio: ritalizzare la spesa sostenuta e utilizzare le detrazioni fiscali previste dalla normativa». Mutuo Promozione (attualmente in offerta fino al 31 agosto) e il prestito Valore Casa Bper che hanno tra le loro finalità anche la ristrutturazione immobiliare, consentendo al cliente un duplice vantaggio: ritalizzare la spesa sostenuta e utilizzare le detrazioni fiscali previste dalla normativa».



OFFERTE A CONFRONTO

Istituti online e finanziarie per ottenere il massimo

Soggetti molto attivi sul mercato dei mutui e dei prestiti per ristrutturazione sono anche Poste Italiane, banche online e numerose finanziarie. Le offerte delle maggiori entità vengono confrontate sui siti specializzati. Inserendo i dati richiesti il risparmiatore può ottenere le migliori condizioni sul mercato. Visti ritrovano CheBanca, IngDirect e tante altre. Molte sono ancora di matrice bancaria. Ad esempio il gruppo Banco Popolare, in collaborazione con Agos Ducato, propone due soluzioni di finanziamento per importi medi nei prestiti e più consistenti nei mutui, questi ultimi comprendono l'opzione ristrutturazione. La durata massima è di 30 anni, con passaggi fra variabile e fisso, uno spread del 2,5% con la garanzia ipotecaria legata all'Euribor 3mesi per il variabile e all'Ires di periodo per il fisso. Se si è soci del Banco Popolare sono previste condizioni agevolate. Nei prestiti l'offerta è Versatelo per importi fino a 50 mila euro, durata fino a dieci anni, applica un Tan (tasso annuo nominale) fisso del 7,95 per cento. Anche nel gruppo

Banca Popolare di Milano parte dell'offerta è sviluppata dalla realtà online WeBank, in particolare il mutuo fisso con un cap di protezione mentre il mutuo a tasso variabile è proposto dalla banca. «Oltre allo spread estremamente competitivo», dice Luca Gasparini, responsabile marketing strategico e prodotti - ha vantaggi di flessibilità, salito rata gratuito senza spese e senza interessi e possibilità di abbinate garanzie a tutela del reddito con premi tra i più competitivi sul mercato. Il riscuoto è positivo e crescente, la clientela ha colto l'opportunità di abbinate vantaggi fiscali e mutuo molto convenienti». E infine è sul mercato l'altro grande interlocutore delle famiglie italiane, Poste Italiane "gareggia" con il mutuo BancoPosta Ristrutturazione che copre le spese di ristrutturazione fino al 40% del valore dell'immobile. Le formule sono le consuete: fisso, variabile e misto che permette di aggiornare il rapporto ogni 25 o 10 anni scegliendo l'opzione migliore. La durata è compresa fra 10 e 30 anni, bisogna tener conto delle spese istruttorie (300 euro) e lo stesso avviene per la perizia. Nei prestiti, con Ristrutturazione Casa si possono ottenere in pochi giorni fino a 50 mila euro. La durata massima è di sette anni. Accrediti e rimborsi avvengono sul conto BancoPosta.

PESO DELLE RISTRUTTURAZIONI REGIONE PER REGIONE Incidenza % sul totale dei mutui erogati - III Trimestre 2014

REGIONE	5	5	9
ITALIA	5	5	9
Abruzzo	5	Liguria	9
Basilicata	4	Lombardia	2
Calabria	8	Marche	1
Campania	8	Molise	14
Emilia R.	6	Piemonte	5
Friuli V. G.	4	Puglia	6
		Veneto	6

Fonte: MutuSupermarket.it

OBIETTIVI

Decisione giusta per favorire la futura vendita

C'è un rapporto fra l'andamento del mercato immobiliare e la richiesta di mutui (o prestiti) per ristrutturazione? Probabilmente sì, perché la difficoltà di trovare acquirenti per il proprio appartamento, quindi l'incertezza di risorse per comprare un altro, congela la rotazione delle case. La ristrutturazione è una via di mezzo, migliora la qualità della vita del nucleo familiare e non preclude ipotesi future. «Nella fase economica e creditizia che stiamo attraversando», osserva Stefano Rossini, amministratore delegato di MutuSupermarket.it - la ristrutturazione è una finalità che può tornare a essere interessante. Con un mutuo di ristrutturazione si può infatti ammodernare e ingrandire la propria casa senza dover venderla per poi comprare una nuova o più grande. Parallelemente si può beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per le spese di ristrutturazione». È una gestione attiva dell'immobile, una fase di attesa. «Sì, si eviti il rischio, piuttosto concreto di questi tempi, di dover vendere il proprio appartamento a prezzi significativamente inferiori rispetto a quelli di un paio di anni fa e commettere poi in un processo di vendita che si concluda in tempi rapidi. Se si volesse ricorrere un mutuo per l'acquisto di una nuova casa - ricorda Rossini - bisogna sempre considerare che gli importi richiesti alla banca sarebbero sicuramente superiori rispetto a quelli di un mutuo di ristrutturazione e questo comporterebbe livelli di spread sicuramente più elevati, con qualche difficoltà in più di accesso al credito».