

Editoria Da oggi in edicola il nuovo libro di «CorriereEconomia»

# Casa e mutui, guida all'acquisto sicuro

Tassi bassi: il prestito batte ancora l'affitto. Banche più severe: ora serve una maggior disponibilità di contanti

DI GINO PAGLIUCA

**C**hi non ce l'ha la sogna. Chi, invece, già vive in casa propria spesso vuole cambiarla. La casa rimane in cima ai sogni degli italiani. E anche dopo la batosta finanziaria dell'ultimo anno, il mattone rimane la forma preferita di investimento. D'altra parte se è vero che i prezzi delle case sono scesi del 10-15% nelle periferie delle grandi città e si fa fatica a vendere, nessun appartamento ha visto il suo valore ridursi come i titoli azionari anche di grandi società.

A chi si vuole accingere a comprare casa, e a chi deve scegliere un mutuo è dedicato il volume della collana «Economia e famiglia» in edicola da oggi con il quotidiano. Una guida ricca di consigli pratici sulla pianificazione finanziaria e sugli accorgimenti per districarsi tra le insidie del percorso di acquisto. Dal volume traiamo le tabelle che compaiono in queste pagine.

Perché, però, oggi appare consigliabile comprare casa,

sia pure con mille precauzioni? Qualche buona ragione c'è.

## Il mercato

Le compravendite sono diminuite di molto. Nel 2008 le transazioni in Italia sono scese del 15,1% e nei primi tre mesi di quest'anno sono diminuite di un altro 18,7%. I prezzi però sono scesi al rallentatore e se è probabile un'ulteriore limitazione non c'è motivo per ipotizzarne il tracollo. Qui non ci sono, come negli Stati Uniti, centinaia di migliaia di immobili portati via a chi non pagava il mutuo e che le banche devono alienare a prezzi di liquidazione: le case in offerta, almeno se si parla di immobili usati, sono nella grande maggioranza proprietà di privati che se, non hanno bisogno immediato di liquidità, vendono solo a un prezzo ritenuto conveniente, altrimenti aspettano.

Partendo dal presupposto che le richieste dei venditori sono comunque più trattabili, e scartando a priori le pretese di prezzo irrealistiche, l'ampiezza dell'offerta è tale che

chi cerca casa oggi può trovare più facilmente l'occasione giusta.

## I finanziamenti

I tassi variabili sono ai minimi storici, sotto al 3%, e i fissi oscillano attorno al 5,5%. Se si soddisfano i requisiti più selettivi delle banche per erogare i finanziamenti, e quindi disponibilità di contanti per pagare una parte della casa e reddito sicuro, c'è la possibilità di tenere la rata più o meno al livello di costo di un affitto: un mutuo da 200mila euro a 30 anni costa a tasso variabile 840 euro al mese (il canone di un piccolo bilocale periferico a Milano o Roma) mentre a tasso fisso ne servono circa 300 in più.

E' presumibile che i tassi variabili saliranno perché la ripresa porterà inflazione, ma avendo l'accortezza di non indebitarsi al limite si possono ridurre i rischi.

Per tornare all'esempio del tasso variabile, se si ha la possibilità di spendere 1.000 euro al mese e il mutuo ne costa 840, i 160 euro risparmiati ogni mese possono andare a formare un «tesoretto» da uti-

lizzare se e quando la rata salisse oltre i 1000 euro.

## La sfida con la locazione

Infine comprare, sia pure con l'ausilio di un mutuo, è ancora più conveniente che stare in affitto, purché si intenda acquistare una casa in cui risiedere per almeno un decennio. E questo per tre ragioni.

La prima è che in qualsiasi fase si sia comprata casa nel giro di dieci anni il valore dell'immobile ha almeno recuperato l'inflazione e nel giro di venti ha consentito di guadagnare sull'inflazione. La seconda è che con il tempo il mutuo diventa più leggero per effetto dell'inflazione, il canone di affitto è indicizzato all'inflazione e a ogni scadenza va rinegoziato, di norma in aumento. Oltretutto negli ultimi anni è venuto meno uno svantaggio storico del possesso: sulle prime case non si pagano più né Irpef né Ici.

La terza ragione non è quantificabile in termini finanziari, ma forse è la più forte: vivere in un posto da cui nessuno ti può mai mandare via. Se vi par poco...

## ECONOMIA & FAMIGLIA La casa e i mutui

La guida ai buoni consumi immobiliari  
E come trovare il prezzo giusto



CORRIERE DELLA SERA

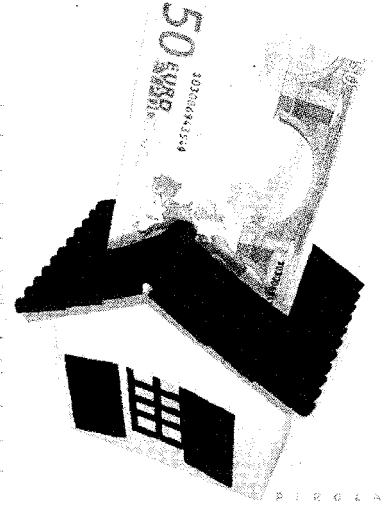
CORRIERE ECONOMIA



## La capacità di spesa

Il mutuo che si può ottenere in base alla somma mensile che si può destinare all'acquisto della casa

Somma che ogni mese si può spendere	Mutuo ottenibile a 20 anni		Mutuo ottenibile a 30 anni	
	Variabile	Fisso	Variabile	Fisso
400	67.000	60.000	84.000	73.000
500	83.000	74.000	105.000	91.000
600	100.000	89.000	126.000	109.000
700	116.000	104.000	147.000	127.000
800	133.000	119.000	168.000	145.000
900	149.000	134.000	189.000	163.000
1000	166.000	148.000	210.000	181.000
1.100	182.000	163.000	231.000	199.000
1.200	199.000	178.000	252.000	217.000
1.300	215.000	193.000	273.000	235.000
1.400	232.000	208.000	294.000	254.000
1.500	249.000	222.000	315.000	272.000
2.000	332.000	296.000	420.000	363.000



Fonte: elaborazione CorriereEconomia

RPiroia

## I conti in tasca

Il reddito minimo da possedere per poter procedere con tranquillità all'acquisto immobiliare

Costo casa	Mutuo ottenibile	Rapporto mutuo/prezzo casa	Minimo contanti*	Reddito mensile minimo			
				20 anni		30 anni	
				Variabile	Fisso	Variabile	Fisso
100.000	80.000	80%	30.000	1.400	1.500	1.100	1.300
150.000	115.000	75%	50.000	2.000	2.200	1.500	1.800
200.000	140.000	70%	80.000	2.400	2.700	1.900	2.100
250.000	165.000	65%	110.000	2.800	3.200	2.200	2.600
300.000	180.000	60%	150.000	3.100	3.400	2.400	2.800
400.000	220.000	55%	220.000	4.100	4.400	3.200	3.600
500.000	250.000	50%	300.000	4.300	4.700	3.400	3.900

\* si è tenuto conto di un 10% di spese

Fonte: elaborazione CorriereEconomia

RPiroia

