

Scenari Per un prestito di 100.000 euro a venti anni la spesa mensile va da 548 a 644 euro, a trenta da 420 a 563

Rate «light», ma non per tutti

I variabili sono tornati al 3/3,5% e i fissi al 5/5,%. Banche più severe nella scelta

Numeri che non si vedevano da almeno quattro anni. Nella classifica dei mutui a tasso variabile più convenienti sul sito www.mutuonline.it, Cariparma presenta prestiti a 20 e 30 anni addirittura sotto il 3%, mentre Ing, che richiede il 3,25%, è l'unica tra le banche indicate a offrire un mutuo ancorato alla Bce più l'1,25%.

La spesa

Sono diminuiti di circa mezzo punto rispetto alla media del 2008 i finanziamenti a tasso fisso e anche qui il risultato è dovuto alla discesa dei parametri: l'Eurirs a 20 e a 30 anni è, in entrambi i casi, sotto il 4%. Così per un prestito di 100.000 euro da restituire a 20 anni la rata variabile è sotto i 600 euro (da 548 a 572) e quella fissa oscilla tra i 644 e i 673. Il gap è di circa 100 euro al mese.

La discesa del costo del denaro è una magnifica notizia per chi ha già in corso un mutuo a tasso variabile perché la rata tornerà nella grande maggioranza dei casi entro marzo a un

livello analogo o addirittura più basso di quello pagato agli inizi del finanziamento. Ma è soprattutto un'opportunità per chi ha già in corso un mutuo e intende surrogarlo e potrebbe cambiare anche gli scenari del mercato immobiliare, che solo alla fine del 2008 si prospettavano, a seconda degli osservatori, tra grigi e catastrofici.

Sottolinea ad esempio Domenico Storchi, ex presidente dei mediatori milanesi della Fimaa e promotore immobiliare: «In autunno a chi veniva in cantiere interessato all'acquisto di una casa si poteva offrire, a fronte di una disponibilità di spesa di 800 euro al mese, un mutuo di circa 130mila euro per 30 anni; oggi, con la stessa disponibilità si ottengono quasi 180mila euro. D'accordo, si tratta far bene i propri conti e non indebitarsi al limite delle proprie possibilità perché i tassi potrebbero risalire, ma nei fatti questo significa che oggi la casa a quel potenziale acquirente costerebbe 50mila euro in meno di sei mesi fa».

Il consiglio di procedere con cautela è fondamentale se si pensa a quello che è successo

da un anno e mezzo. Un mutuo variabile, a tassi bassi come quelli attuali, può essere sottoscritto solo se si è in grado di sostenere un aumento almeno del 30% della spesa mensile. Vuol dire che a 20 anni, per 100.000 euro, la rata può passare dai 550 euro medi a 715. E a trent'anni dai 430 ai 560. Il tasso fisso oggi sembra offrire una soluzione tranquilla e, tutto sommato, a basso costo.

Tassi bassi, ma credito più difficile. Le banche per erogare finanziamenti a condizioni così favorevoli vogliono clienti affidabili. Sottolinea Josh Miller, economista del Rics, il Royal institute of chartered surveyors: «In Italia il decreto anticrisi ha previsto di affiancare mutui indicizzati al tasso Bce ai tradizionali prodotti basati sull'Euribor. Così però non si affronta il vero problema che oggi non è il costo del credito, quanto la disponibilità del credito in un contesto che vede la fiducia dei consumatori ai livelli più bassi dal 1985. Senza fiducia sul futuro non si compra casa anche a tassi molto favorevoli».

Che ci sia un problema di erogazioni lo ammette anche un altro promotore immobiliare, Claudio Lossa: «Le banche oggi danno finanziamenti a privati e imprenditori con il contagocce. E' una situazione che non potrà durare a lungo perché gli istituti non possono limitare la loro attività a quella che di fatto oggi svolgono: guadagnare commissioni sulla gestione dei risparmi».

I dati confermano il rallentamento delle erogazioni: nei primi nove mesi del 2009 secondo i consuntivi di Bankitalia sono stati concessi finanziamenti ipotecari per 41.861 milioni di euro, meno 7% rispetto allo stesso periodo del 2007. La situazione è presumibilmente peggiorata nell'ultimo trimestre dell'anno. Dice Raffaele Cicca, amministratore delegato di UniCredit Consumer Financing, la società che ha recentemente aggregato Unicredit banca per la casa: «Le nostre stime fanno ammontare a 55miliardi di euro le erogazioni complessive per il 2008 con un calo in linea con quello delle compravendite, passate da 815mila a circa 700mila».

Il bilancio

Le migliori offerte online

20 ANNI				30 ANNI			
Banca	Tasso Fisso	Rata	IRPEF	Banca	Tasso Fisso	Rata	IRPEF
Cariparma - Crédit Agricole	4,71%	644	4,91%	Cariparma - Crédit Agricole	4,50%	507	4,66%
CheBanca!	5,08%	664	5,29%	Banca Popolare di Lodi	5,07%	541	5,31%
Ing Direct	5,23%	673	5,36%	Ing Direct	5,20%	549	5,33%
Banca Monte dei Paschi di Siena	5,18%	671	5,46%	Banca Monte dei Paschi di Siena	5,12%	544	5,37%
Banca Popolare di Lodi	5,24%	673	5,52%	Banca Toscana	5,42%	563	5,67%
Banca	Tasso variabile	Rata	IRPEF	Banca	Tasso variabile	Rata	IRPEF
Cariparma - Crédit Agricole	2,97%	548	3,00%	Cariparma - Crédit Agricole	2,97%	420	3,00%
CheBanca!	3,18%	564	3,24%	CheBanca!	3,19%	432	3,24%
Ing Direct	3,25%	567	3,30%	Ing Direct	3,25%	435	3,30%
Banca Monte dei Paschi di Siena	3,27%	568	3,43%	Banca Popolare di Lodi	3,24%	440	3,32%
Banca Popolare di Lodi	3,34%	572	3,55%	Banca Monte dei Paschi di Siena	3,37%	442	3,54%

Fonte: www.mutuonline.it

RPirola

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Copie in nostro possesso di cattiva qualità