

I MUTUI PIÙ CONVENIENTI ADESSO POTREBBERO RAVVIVARE LE VENDITE

di ANTONELLO AMBRUOSI

Segnali d'allarme dal mercato immobiliare pugliese in linea con quello del resto del Paese: scendono i prezzi delle case, scende il numero delle compravendite, aumentano i tempi di contrattazione. Tre fattori che segnano la crisi. In particolare, nel 2008 le vendite sono scese del 20% e le contrattazioni sino alla conclusione di una vendita sono passate in media da 2-3 mesi a 6 mesi. I prezzi hanno conosciuto una flessione media del 6% rispetto al 2007, la prima dal 1997, mentre per l'anno da poco iniziato si prevede un nuovo segno meno, compreso fra il 6 e il 10 per cento. Un effetto in ogni caso non drammatico se si tiene conto dei rincari che hanno caratterizzato l'ultimo ciclo del mercato durato circa dieci anni, caratterizzato da rincari anomali (per eccesso). Si tratta dell'inizio di un nuovo periodo ciclico della durata difficilmente prevedibile: c'è chi dice di soli due anni e chi prevede un periodo più lungo. Di una riduzione delle quotazioni che dovrebbe rimettere in moto le vendite negli ultimi tempi bloccate proprio dai prezzi alti che mettevano fuori mercato molti pos-

sibili acquirenti. Sempre che il fenomeno venga "accettato" dai venditori che, almeno fino ad ora, stentano a "digerire" la riduzione dei prezzi.

Tutto questo, senza tener conto dei possibili effetti benefici (già visibili) in grado di influenzare il mercato, a partire dal mercato immobiliare negli Stati Uniti (il cui andamento negativo causato dai mutui subprime si è poi riflesso sul mercato del resto del mondo, Italia compresa). Gli ultimi dati sul mattone statunitense sembrerebbero incoraggiare gli acquisti sul comparto immobiliare europeo: la spesa per costruzioni negli Stati Uniti è scesa dello 0,6% a novembre, ma gli economisti avevano previsto un calo dell'1,3%; il Dipartimento del Commercio ha inoltre rivisto al rialzo il dato di ottobre indicando una flessione dello 0,4% in luogo del precedente -1,2%. Questo, nonostante notizie di tipo diverso giunte dalla Francia dove i prezzi nel 2008 sono scesi per la prima volta dal 1996 (dell'1,65%) e si prevede scenderanno tra il 6% e il 10% quest'anno.

Più concreto, secondo gli operatori del settore, il secondo ele-

mento che potrebbe ridare ossigeno al mercato immobiliare. Si tratta dell'andamento dei tassi dei mutui in calo da alcuni mesi. Si pensi che uno stesso mutuo al tasso fisso concesso un anno fa al Taeg 5,30% oggi si può ottenere al 4,77% (il più basso tra i comparati). L'esempio si riferisce ad un mutuo di 120mila euro da restituire con rate mensili in 10 anni chiesto da un barese di 30 anni con lavoro a tempo indeterminato e reddito di 3200 euro al mese per l'acquisto di una prima casa del valore di 310mila euro in Bari: si troverebbe a pagare una rata di 1.253 invece che 1.300 euro. Rata che sarebbe minore in caso di mutuo a tasso variabile. Proprio le condizioni dei mutui diventate più favorevoli rispetto a un anno fa sono alla base dell'iniziativa "Sos Mutui" dell'Immobiliare Rubino di Bari il cui presidente è Andrea Rubino, segretario nazionale della Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali). Sino al prossimo 31 gennaio l'agenzia mette a disposizione i suoi consulenti di chi «vuol sapere cos'è un piano di ammortamento oppure come si rinegozia il tasso di interesse, e

per qualunque altra informazione sui mutui». Il servizio, gratuito, è assicurato on line (info@rsmmutuocasa.it) o per telefono (numero verde 800.94.38.00) dal lunedì al venerdì, dalle 9 alle 13 e dalle 16 alle 20; e il sabato dalle 9 alle 13.

Tra i temi più caldi certamente ci saranno quelli che riguardano la surroga e la sostituzione del mutuo, operazioni dal 2007 rese meno costose grazie alla riduzione o cancellazione della penale di estinzione. In particolare, la Legge n. 40/2007 (Legge Bersani) e la Legge Finanziaria hanno stabilito costi nulli per la surroga o portabilità, una procedura semplificata per "trasferire" il proprio mutuo da una banca ad un'altra e modificare i parametri del mutuo stesso (senza variare il debito residuo), rendendo ancora più facile e conveniente la sostituzione del vecchio mutuo. Le possibilità previste al riguardo sono diverse: cambiare il tipo di tasso (fisso, variabile o misto) scelto in precedenza; abbassare il peso degli interessi sulle rate, riducendo il costo del debito; allungare la durata del mutuo (fino a 40 anni) e di conseguenza ridurre l'importo delle rate.

