

Mattone

Prezzi e tassi ai minimi: comprare casa (e scegliere il mutuo)

DI GINO PAGLIUCA

Con i tassi ai minimi e i prezzi fermi intorno ai livelli più bassi degli ultimi anni si amplia la platea di chi può permettersi l'acquisto di una casa e i roghi crescono a due cifre. In cinque anni le quotazioni sono

scese del 30% e gli interessi sui mutui più che dimezzati. I migliori finanziamenti per un prestito da 100 mila euro finalizzato all'acquisto di una casa da 200 mila oggi costano a tasso variabile lo 0,90% a 20 anni per una rata mensile di 455 euro e l'1% a trenta, con un

esborso di 322 euro al mese. A tasso fisso a 20 anni si parte dall'1,6%, con rata da 487 euro e a 30 anni si sale all'1,8%, per 360 euro al mese. Intanto diminuiscono le surroghe: ora vuole rottamare il vecchio mutuo soprattutto chi ha in corso un prestito variabile.

ALLE PAGINE 22-23

Mercato Si amplia la platea di chi può permettersi l'acquisto e i roghi crescono a due cifre

Casa

Prezzi deboli e tassi ai minimi: comprare adesso è meno costoso

In cinque anni quotazioni scese del 30% e interessi sui mutui più che dimezzati

DI GINO PAGLIUCA

Cinque anni fa per comprare un trilocale usato con un mutuo alle migliori condizioni di mercato a Roma servivano in contanti 190 mila euro e a Milano 158 mila; il resto lo si poteva pagare in venti anni spendendo ogni mese rispettivamente 1.229 e 1.021 euro. Oggi per la stessa casa nella Capitale bastano 139 mila euro in contanti e 684 euro al mese; a Milano 124 mila per l'anticipo e 610 euro per la rata.

Non solo: per restare alle nostre due città oggi la spesa complessiva (contanti più rate del mutuo per venti anni) è inferiore al prezzo che si sarebbe pagato tutto in contanti nel 2011: nella Capitale la spesa di qui al 2036 sarebbe di 303 mila euro contro i 380 mila tutti e subito da sborsare cinque anni fa. Nel capoluogo lombardo oggi si spende tra contanti e mutuo 274 mila euro contro un cash di 316 mila nel 2011.

I numeri

Questi numeri spiegano perché le vendite di case hanno messo il turbo, crescendo nel secondo trimestre di quest'anno del 23%. I prezzi hanno registrato una robusta discesa, nell'ordine del 25-30% nel quinquennio, ma soprattutto

sono più che dimezzate le rate. I migliori finanziamenti per un prestito da 100 mila euro finalizzato all'acquisto di una casa da 200 mila oggi costano a tasso variabile lo 0,90% a 20 anni per una rata mensile di 455 euro e l'1% a trenta, con un esborso di 322 euro al mese.

A tasso fisso a 20 anni si parte dall'1,6%, con rata da 487 euro e a 30 anni si sale all'1,8%, per 360 euro al mese. Sono dati relativi a finanziamenti sulla metà del valore della casa; per un mutuo che offre una maggiore copertura si deve mettere in conto un tasso più alto. Se il prestito copre il 70% del prezzo, il tasso in media sale di tre decimi di punto, ma si tratta comunque di condizioni impensabili solo lo scorso anno.

L'analisi dei prezzi e dei costi del mutuo nelle macroaree delle quattro principali città che presentiamo nella tabella è stata condotta sulla base dell'ultimo borsino dei prezzi di Tecnocasa: abbiamo considerato l'acquisto di un trilocale di 90 metri con un contributo per contanti del 50% e un mutuo a 20 anni o, in alternativa, con il 30% cash e il resto finanziato a trenta anni. In entrambe le ipotesi è facile dimostrare che l'importo del mutuo è allineato o inferiore a quello dei canoni di locazione delle stesse aree.

L'ufficio Studi di Tecnocasa ha anche tracciato un profilo

di chi chiede il mutuo: tra i numerosi dati è particolarmente significativo quello che riguarda l'età dei debitori: nel primo semestre di quest'anno il finanziamento è stato concesso a under 35 in oltre il 35% dei casi e la quota sale al 42% a Milano. È evidente che la ripresa delle transazioni è dovuta anche al ritorno della domanda primaria per antonomasia: quella dei giovani che mettono su famiglia. E un contributo importante sicuramente lo sta dando il Fondo prima casa, che incentiva le banche ad erogare a giovani, lavoratori atipici e famiglie monogenitoriali, offrendo una garanzia statale pari al 50% del debito residuo in caso di inadempienza del debitore.

Avanti i giovani

Che l'interesse per l'acquisto sia legato alle opportunità di ottenere mutui a condizioni favorevoli è sottolineato da Luca Rossetto, general manager di *casa.it*: «Le domande di informazioni sulle case che contengono dettagliate richieste sulle possibilità di ottenere un finanziamento sono aumentate del 12% rispetto allo scorso anno e nell'85% dei casi riguardano la prima casa».

L'incremento della domanda primaria consentirà verosimilmente alle banche di chiudere il 2016 con una massa di erogazioni superiore a quello

dello scorso anno, nonostante, come avverte Roberto Anedda, responsabile marketing di *mutuonline.it* «il calo fisiologico

delle surroghe. La domanda si sta indirizzando in forte maggioranza sul fisso. A incentivare questa scelta c'è stato un fattore psicologico: i tassi sotto al 2%. Non penso che si possa scendere ancora e anche le banche ora stanno scegliendo una linea attendista. Per ottobre è annunciato il lancio di prodotti definiti innovativi, ma ritengo che le novità potranno riguardare più i meccanismi di erogazione che i tassi».

Secondo Stefano Rossini, ad del broker web *mutuisupermarket.it*, l'evoluzione del mercato potrebbe non essere del tutto positiva per chi deve avviare un mutuo: «Le banche devono fare i conti con marginalità risicate ed è plausibile che i tassi aumenteranno per effetto della salita degli *spread*. Sta già succedendo nei variabili, con diversi istituti che hanno introdotto il *floor limit*, calcolando per i nuovi mutui l'Euribor a zero anche se è negativo, aumentando di fatto il tasso di 30 centesimi. Se si considera che anche i prezzi delle case difficilmente potranno ancora scendere la parte finale del 2016 offre opportunità che nel futuro potrebbero non ripetersi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Prestiti indicizzati allo 0,90, i fissi all'1,7%. Ma se si chiede di più...

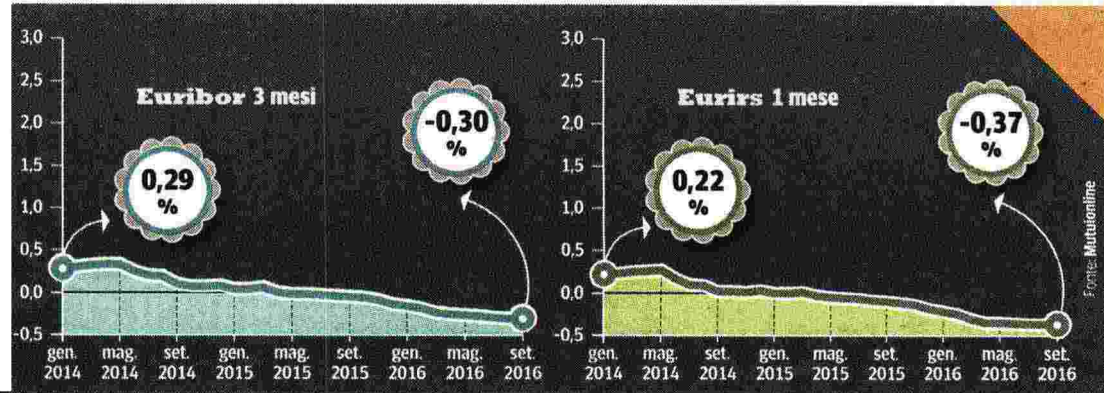
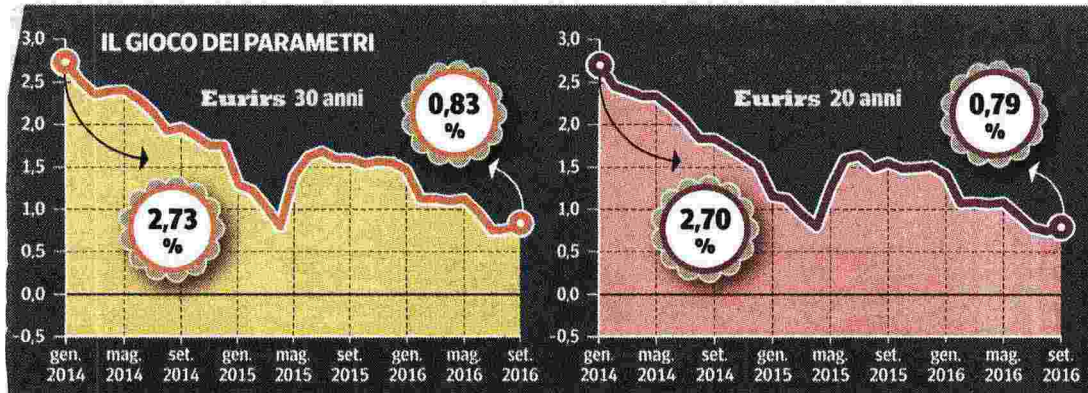
LA CLASSIFICA I migliori mutui on line



VARIABILI				FISSI			
	Tasso	Rata	Isc (taeg)		Tasso	Rata	Isc (taeg)
Iw Bank Private Investments	0,95%	458	0,99%	Hello Bank!	1,60%	487	1,73%
Cariparma - Crédit Agricole	0,85%	453	1,00%	Intesa Sanpaolo	1,55%	485	1,77%
Hello Bank!	0,88%	455	1,00%	Cariparma - Crédit Agricole	1,63%	489	1,79%
Bancadinamica	0,90%	455	1,01%	Webank	1,76%	495	1,90%
Webank	1,00%	460	1,03%	Veneto Banca	1,58%	486	1,80%



VARIABILI				FISSI			
	Tasso	Rata	Isc (taeg)		Tasso	Rata	Isc (taeg)
Iw Bank Private Investments	1,00%	322	0,98%	Hello Bank!	1,80%	360	1,91%
B. Pop. Commercio e Industria	1,00%	322	1,07%	Intesa Sanpaolo	1,75%	357	1,94%
Webank	1,05%	324	1,07%	Bnl - Gruppo Bnp Paribas	1,80%	360	1,96%
Bancadinamica	1,00%	322	1,08%	Webank	1,99%	369	2,03%
Hello Bank!	0,98%	321	1,08%	Cariparma - Crédit Agricole	1,91%	365	2,04%



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

QUANTO SERVE PER COMPRARE CASA

Si ipotizza l'acquisto di un trilocale di 90 metri con un mutuo fisso a 20 anni che copra il 50% della somma e con un mutuo a 30 anni che copra il 70% della somma

ROMA

	20 anni		30 anni	
	Contanti	Rata	Contanti	Rata
Centro	235.000	1.156	141.000	1.251
Villa Ada - Monte Sacro	150.000	738	90.000	799
Policlinico - Pietralata	124.000	610	74.000	661
San Giovanni - Roma Est	97.000	477	58.000	518
Roma Sud	125.000	615	75.000	664
Monteverde - Aurelio	145.000	713	87.000	773
Prati - Francia	166.000	816	100.000	881
Cassia - Torrevicchia	116.000	570	70.000	616

MILANO

	20 anni		30 anni	
	Contanti	Rata	Contanti	Rata
Centro	244.000	1.200	147.000	1.299
Vercelli - Lorenteggio	132.000	649	79.000	703
Fiera - San Siro	96.000	472	57.000	508
Bovisa - Sempione	103.000	507	62.000	549
Stazione Centrale - Giola - Fulvio Testi	118.000	580	71.000	626
Città Studi - Indipendenza	122.000	600	73.000	650
Lodi - Corsica	99.000	487	59.000	524
Navigli - Famagosta	108.000	531	65.000	574

NAPOLI

	20 anni		30 anni	
	Contanti	Rata	Contanti	Rata
Centro	71.000	349	43.000	380
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	140.000	689	84.000	743
Flegrea - Fuorigrotta	84.000	413	50.000	446
Vomero - Arenella	118.000	580	71.000	626
Collina	68.000	334	41.000	359
Centro Direzionale	58.000	285	35.000	306

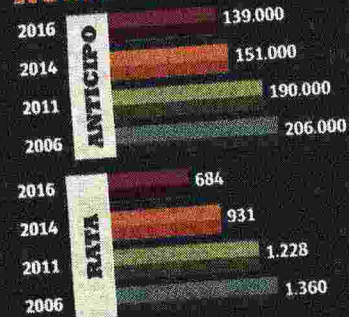
TORINO

	20 anni		30 anni	
	Contanti	Rata	Contanti	Rata
Centro - San Salvario	85.000	418	51.000	453
Borgo Vittoria - Barriera di Milano	52.000	256	31.000	278
Francia - San Paolo	67.000	330	40.000	354
Santa Rita - Mirafiori Nord	62.000	305	37.000	329
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	57.000	280	34.000	304
Collina	49.000	241	29.000	261

QUANTO SI RISPARMIA OGGI

A confronto l'acquisto di 90 metri quadrati finanziati per il 50% a 20 anni; dati medi in euro

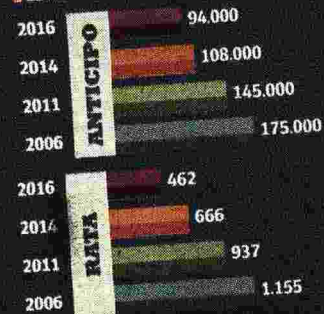
ROMA



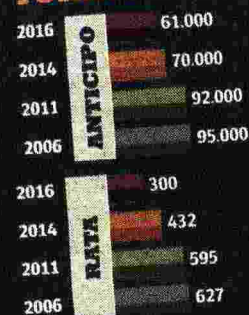
MILANO



NAPOLI



TORINO



S. Avaltroni

Fonte: Elaborazione CorriereEconomia su dati Tecnocasa