

INVESTIMENTI

Acquisto immobili, l'indagine di Bankitalia: cresce il numero di potenziali acquirenti

a pagina 6

Sul mercato torna il segno più

di **VINCENZO MALATESTA**

Acquisto immobili, l'indagine di Bankitalia: cresce il numero di potenziali acquirenti

Condizioni favorevoli per investire, sale la domanda di abitazioni con gli interessi al minimo storico

El'ora d'investire. Grazie agli interessi al minimo storico chi accende un mutuo può dormire sonni tranquilli per un paio d'anni: deve solo decidere fra tasso fisso e variabile. E per chi sceglie il secondo attenzione ai contratti con floor, la clausola per cui gli interessi non possono scendere sotto una certa soglia: si rischia di vanificare i vantaggi dell'Euribor sotto zero. Bankitalia intanto conferma: cresce «il numero di potenziali acquirenti» di case rispetto alla precedente indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia.

Il mercato migliora

A tenere i tassi bassi è il quantitative easing della Banca centrale europea: la politica monetaria espansiva continuerà con l'acquisto di titoli di Stato per 30 miliardi di euro al mese da gennaio a settembre 2018. Risultato? Mai così

conveniente, rileva l'Abi, è stato il saggio medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni, pari al 2,02 per cento a ottobre come a settembre, contro il 5,72 per cento di fine 2007. E attenzione: il numero di case invendute continua a frenare la crescita dei prezzi, riferisce lo studio condotto da Palazzo Koch con Tecnoborsa e Agenzia delle entrate. «Le condizioni del mercato residenziale continueranno a migliorare con gradualità», prevedono le agenzie immobiliari intervistate.

Costo del denaro

A questo punto si pone la scelta: tasso fisso o variabile? Preferisce il primo, che resta uguale per tutta la durata del finanziamento, chi ritiene che il costo del denaro aumenterà nel corso dell'esecuzione del contratto: in caso affermativo avrà fatto un buon affare, spiega la guida "Mutuo informato", perché la sua rata resta in-

vece invariata; diversamente il cliente rischia di trovarsi a pagare un interesse fuori mercato senza avere nei confronti della banca il potere contrattuale di modificare le condizioni. Al momento sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono a tasso fisso, che rappresenta il 35 per cento delle consistenze (era 15 per cento nel 2007): lo sceglie di solito chi non vuole sorprese, ma lo spread applicato dall'istituto di credito risulta più oneroso.

Rischio-incremento

Opta per il tasso variabile chi reputa che il costo del denaro possa ancora scendere e non vuole perdere la possibilità che la sua rata di pagamento si riduca di conseguenza. Ma se l'indice sale, aumenta anche la somma da versare. Il saggio può variare a scadenze prestabilite rispetto allo stan-

dard di partenza seguendo le oscillazioni di un parametro di riferimento, che di solito è un tasso di mercato o di politica monetaria. A parità di durata dei mutui, il tasso variabile è all'inizio più basso di quello fisso ma nel tempo può salire anche in misura consistente: lo sceglie di solito chi vuole restare in linea col mercato e può sostenere eventuali incrementi delle rate.

Mutuo con il "cap"

Che succede col tasso misto? Secondo le modalità stabilite nel contratto il saggio di interesse passa da fisso a variabile o viceversa. Si chiama invece mutuo con cap il finanziamento a tasso variabile che non può mai superare un tetto massimo predefinito. Attenzione, però: esiste anche la soglia minima del floor, introdotta dalle banche per arginare il calo sotto lo zero dell'Euribor, l'indice di riferimento dei mutui variabili. In tal caso

nel contratto c'è una clausola che dice: «In caso di Euribor negativo il tasso sarà pari a...». E così il cliente non può pagare meno interessi della percentuale stabilita. Spetta peraltro al notaio in sede di stipula verificare l'esistenza di eventuali clausole vessatorie a danno del cliente.

L'inflazione pesa

Veniamo ai progetti per l'anno nuovo. L'Euribor è negativo dal 2015 e i future mostrano che salirà, ma lentamente: salvo sorprese, dovrebbe uscire dal territorio negativo tra la fine del 2018 e l'inizio del 2019. E l'Irs? Il parametro di riferimento dei mutui a tasso fisso potrebbe avere un rialzo a causa delle aspettative di crescita dell'inflazione nell'eurozona per i prossimi cinque anni. La crescita dei prezzi delle case, stima Bankitalia, «si rafforzerà gradualmente nel 2018».

La scelta tra tasso fisso e variabile. Nei contratti con il *floor* attenti alla clausola: gli interessi non possono scendere al di sotto di una "soglia"

FINO AL 31 LUGLIO 2018 STOP ALLA RATA PER CHI È IN CRISI

Stop per dodici mesi al pagamento della quota capitale del mutuo garantito da ipoteca sull'abitazione principale. Può ottenerlo il lavoratore che si vede sospendere o ridurre l'orario di servizio per almeno trenta giorni in attesa della cassa integrazione: lo prevede l'accordo fra Abi e associazioni dei consumatori prorogato al 31 luglio 2018. In due anni oltre 15 mila famiglie sono state aiutate per un controvalore complessivo di 439 milioni di euro, tra mutuo prima casa e credito al consumo.



Soglia anti-usura. Al momento della firma del mutuo il tasso d'interesse non può superare la soglia dell'usura, definita dalla Banca d'Italia in base al Tegm, il tasso effettivo globale medio, per conto del ministero dell'Economia e pubblicata dalla Vigilanza sul suo sito internet. Se nel contratto sono stati stabiliti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi. Per la Cassazione sono usurari gli interessi che superano la soglia di legge nel momento in cui sono pattuiti e non quando sono pagati.

