

Come investire
e risparmiare

PATRIMONI & FINANZA

LA CLASSIFICA | I migliori mutui on line

Mutui a
20
ANNI

VARIABILI

	Tasso	Rata	Isc (taeg)
Iw Bank Private Investments	0,95%	458	0,99%
Cariparma - Crédit Agricole	0,85%	453	1,00%
Hello Bank!	0,88%	455	1,00%
Bancadinamica	0,90%	455	1,01%
Webank	1,00%	460	1,03%

FISSI

	Tasso	Rata	Isc (taeg)
Hello Bank!	1,60%	487	1,73%
Intesa Sanpaolo	1,55%	485	1,77%
Cariparma - Crédit Agricole	1,63%	489	1,79%
Webank	1,76%	495	1,80%
Veneto Banca	1,58%	486	1,80%

Mutui a
30
ANNI

VARIABILI

	Tasso	Rata	Isc (taeg)
Iw Bank Private Investments	1,00%	322	0,98%
B. Pop. Commercio e Industria	1,00%	322	1,07%
Webank	1,05%	324	1,07%
Bancadinamica	1,00%	322	1,08%
Hello Bank!	0,98%	321	1,08%

FISSI

	Tasso	Rata	Isc (taeg)
Hello Bank!	1,80%	360	1,91%
Intesa Sanpaolo	1,75%	357	1,94%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	1,80%	360	1,96%
Webank	1,99%	369	2,03%
Cariparma - Crédit Agricole	1,91%	365	2,04%

S. Avaltroni

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 eu-

ro 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 co-

sti 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 automobili: 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 mutuionline.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

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

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».

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 Contanti	Rata
Centro	235.000	1.156
Villa Ada - Monte Sacro	150.000	738
Policlinico - Pietralata	124.000	610
San Giovanni - Roma Est	97.000	477
Roma Sud	125.000	615
Monteverde - Aurelio	145.000	713
Prati - Francia	166.000	816
Cassia - Torvecchia	116.000	570

MILANO

	20 anni Contanti	Rata
Centro	244.000	1.200
Vercelli - Lorenteggio	132.000	649
Fiera - San Siro	96.000	472
Bovisa - Sempione	103.000	507
Stazione Centrale - Gioia - Fulvio Testi	118.000	580
Città Studi - Indipendenza	122.000	600
Lodi - Corsica	99.000	487
Navigli - Famagosta	108.000	531

NAPOLI

	20 anni Contanti	Rata
Centro	71.000	349
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	140.000	689
Flegrea - Fuorigrotta	84.000	413
Vomero - Arenella	118.000	580
Collina	68.000	334
Centro Direzionale	58.000	285

TORINO

	20 anni Contanti	Rata
Centro - San Salvario	85.000	418
Borgo Vittoria - Barriera di Milano	52.000	256
Francia - San Paolo	67.000	330
Santa Rita - Mirafiori Nord	62.000	305
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	57.000	280
Collina	49.000	241

