
Mutui acquisto casa: il confronto del CTCU

Ven 30/04/2021 - 09:20

Giovani coppie: la prima casa pare spesso un'utopia

Il consueto confronto periodico del CTCU sulle condizioni mutui prima casa è stato anche l'occasione per esaminare le difficoltà che incontrano giovani e giovani coppie a Bolzano e provincia nell'acquisto dell'agognata prima casa.

Il confronto mutui eseguito

L'ultimo confronto mutui del CTCU risale a oltre un anno fa; poi è arrivata la pandemia e anche il mercato immobiliare e quello dei mutui ha subito una frenata. Rispetto alla nostra ultima rilevazione, si può notare una relativa stabilità della misura dei tassi offerti dalle banche interpellate, con qualche caso anche di offerta migliorativa rispetto al confronto precedente. Per i tassi fissi il range rilevato è fra lo 0,65% e l'1,70%, per i tassi variabili fra lo 0,45% e l'1,20%; sono valori questi rilevati su un caso standard di mutuo prima casa per un importo di ca 130.000 euro con durata ventennale sulla piazza di Bolzano, nello scorso mese di marzo.

È chiaro però che la misura del tasso che la singola banca può concretamente offrire, dipende principalmente dal cd. merito creditizio del richiedente e da una serie di altri fattori, tra i quali l'ammontare del finanziamento richiesto, l'età del cliente, la sua storia finanziaria, la compatibilità tra importo richiesto e il reddito del richiedente, il rapporto tra importo richiesto e il valore dell'immobile e altro ancora.

I tassi di riferimento, IRS e Euribor: valori e tendenze

Ricordiamo che l'IRS è il tasso di riferimento per i mutui a tasso fisso, mentre l'euribor a 6 o 3 mesi è quello per i mutui a tasso variabile. Le banche calcolano il tasso finito, aggiungendo a tali parametri il proprio guadagno, cioè lo spread, che può anche essere oggetto di trattativa. Valori: mentre l'IRS 20 anni quotava a fine ottobre 2019 intorno allo 0,45%, attualmente (rilevazione del 14.04.2021) quota 0,49%; l'euribor a 6 mesi, che a fine ottobre 2019 era di -0,348%, attualmente si aggira intorno a -0,509%

(rilevazione del 14.04.2021). Alcuni analisti intravedono tuttavia una tendenza al rialzo dei tassi (fissi) sul mercato: la media mensile dell'IRS 20 anni a gennaio è stata, infatti, intorno allo 0,07%.

Calcolo da zero anche se l'euribor è negativo: attenzione! Molte banche, anche locali, calcolano il proprio spread partendo da zero anche quando il valore euribor è negativo, come ora. Controllate cosa è previsto a riguardo nel vostro contratto di mutuo (clausola del calcolo del tasso).

Le difficoltà per i giovani nell'acquisto della casa e del mutuo

Chi meglio di un giovane o di una giovane coppia può descrivere le tappe dell'arduo percorso per arrivare ad acquistare la desiderata prima casa e per assumere un mutuo destinato allo scopo.

I nostri "rilevatori" hanno incontrato notevoli difficoltà. Eccone alcune.

- **Il prezzo di acquisto.** Innanzitutto i prezzi delle case a Bolzano e non solo (vedi anche centri minori, come Bressanone o Merano) sono a dir poco esorbitanti: per esempio, per un nuovo appartamento in costruzione a Bolzano o Merano, di normali 70 mq, è difficile spendere meno di 400.000 euro! Non cambia poi molto con l'usato, fra prezzo di acquisto e costi dell'eventuale ristrutturazione.

- **Che immobile mi posso permettere?** Difficile è anche individuare l'immobile "più adeguato", non conoscendo anzitempo l'effettiva somma a disposizione (mezzi propri + somma eventuale chiesta in prestito alla banca). Contano molto anche i mezzi propri a disposizione per finanziare l'acquisto, che devono essere di almeno il 20% del valore complessivo dell'acquisto (lasciando magari anche qualcosa sul conto, come "fondo di riserva" per le emergenze).

- **La valutazione del bene.** Discrepanze fra valore commerciale del bene, richiesto dal venditore, e valore finanziabile minimo, stabilito dal perito della banca: il secondo, in genere, viene calcolato con un 15% in meno rispetto al primo e questo significa dover avere a disposizione ancora più mezzi propri per la parte non finanziata/bile dalla banca! Un bel problema per chi non ha alle spalle una famiglia benestante oppure molti anni di lavoro e quindi dei risparmi.

- **Le spese accessorie:** non proprio briciole! A questo aspetto sono da aggiungere le spese accessorie (sempre obbligatorie) del mutuo e dell'acquisto casa, quali spese notarili, dell'agenzia immobiliare, assicurazioni varie, imposte (acquisto + mutuo), spese bancarie per l'apertura del mutuo (istruttoria, spese di perizia, altre) che – tendenzialmente - le banche non finanziano o che finanziano solo in parte.

- **Il contributo provinciale:** la Provincia eroga per l'acquisto della prima casa un contributo (di norma a fondo perduto), che ha anch'esso i suoi presupposti da verificare. Tale importo inoltre viene erogato solo a distanza di molti mesi dal momento della richiesta e del rogito di acquisto. Solo alcune (poche) banche locali danno la possibilità di prefinanziare tale contributo.

- **La firma del preliminare:** è da sottoscrivere non prima di essersi confrontati seriamente con la banca finanziatrice e di aver ricevuto da questa, per lo meno, discrete garanzie di erogazione del finanziamento. In caso di valutazione dell'immobile da parte del perito della banca, inferiore a quanto preventivato, il finanziamento può rivelarsi insufficiente o addirittura essere negato. E aver firmato un preliminare diventa allora un bel problema. Consiglio utile: sottoporre sempre la validità del preliminare al consenso della banca ad elargire il mutuo!

- **La sostenibilità della rata del mutuo:** va valutata in relazione al reddito disponibile e, di norma, non

dovrebbe superare il 30% di tale reddito.

- **Fisso o variabile?** Domanda classica dei consumatori. Possiamo dire che negli ultimi anni, in Italia, oltre il 90% dei mutui è stato erogato (o surrogato) con la formula del tasso fisso, ma c'è chi, soprattutto banche locali, propone preferibilmente offerte a tasso variabile. Per durate lunghe, il tasso fisso offre di certo una maggior sicurezza di pianificazione finanziaria.

Ergo: abbiamo calcolato su un caso specifico che per un acquisto di una casa a nuovo a Bolzano e dintorni del valore di 400.000 euro occorre una "base propria" di non meno di 120.000! Senza questa cifra non si va da nessuna parte. E non abbiamo considerato gli interessi sul mutuo e le spese per l'arredamento...

"Che le giovani famiglie debbano portare in dote un'importo a 5 zeri per poter realizzare, in molte zone dell'Alto Adige, il sogno della prima casa, nonostante i contributi provinciali, ci pone davanti a molte domande, alle quali la politica ma anche noi come società siamo chiamati a dare una risposta al più presto" commenta la Direttrice del CTCU, Gunde Bauhofer. "Se le persone non possono più permettersi di vivere dove lavorano, è giunto il tempo di intervenire."

Altri consigli utili sull'argomento "mutui" alla seguente pagine del CTCU:

<https://www.consumer.bz.it/it/search-page?combine=mutui>

Per surroghe vedasi il link:

<https://www.consumer.bz.it/it/mutui-casa-e-corsa-alle-surroghe>

Tabella "CONFRONTO MUTUI":

CP-mutui-aprile-2021.pdf38.8 KB