

Bilanci amari Di tanto si è ridotto in un anno il potere di acquisto per colpa dei rincari

Maxi-spread Una tassa del 16%

Tassi e prezzi giù, ma rispetto al 2011 per comprare una casa di 80 metri quadri bisogna spendere 146 euro in più al mese con i variabili e 67 con i fissi

Il numero

60%

La quota sul valore della casa ottenibile come mutuo. Prima era dell'80%

DI GINO PAGLIUCA

La lieve diminuzione dei prezzi delle case non compensa l'incremento dei mutui e oggi comprare con un finanziamento un alloggio in una grande città comporta un aumento del 6% della spesa mensile necessaria per far fronte all'impegno se si sceglie il tasso fisso e del 16% in più se si opta per l'indicizzato. A Milano le due percentuali salgono rispettivamente al 10 e al 20%, a Roma sono invece di quasi il 7% e di oltre il 17%. Traducendo in esborsi mensili, nel capoluogo lombardo bisogna mettere in conto per un prestito ventennale una maggiorazione di ben 269 euro a tasso variabile e di 161 a tasso fisso rispetto allo scorso anno, nella capitale gli aumenti sono invece rispettivamente di 236 e 114 euro.

I calcoli

Ricaviamo questi dati con una simulazione effettuata mettendo a confronto prezzi e tassi di inizio 2011 con quelli attuali in otto grandi città partendo dai valori immobiliari rilevati da Nomisma. Per quanto riguarda i tassi abbiamo ipotizzato un variabile al 4,5% e uno fisso al 6%, sono valori ottenibili con una certa fatica sul mercato attuale, ma oltre sconsigliaremmo di andare. Per i prezzi invece abbiamo considerato il costo di un'abitazione di 80 metri quadri in un'area semicentrale e ipotizzato un finanziamento a copertura del 60% del prezzo.

E' un'elaborazione che Cor-

rierEconomia ha già effettuato altre volte. Ma in questo caso c'è una novità non trascurabile: abbiamo abbassato la quota di copertura portandola dall'80% che adottavamo in passato (e che costituisce la soglia di legge per i mutui fondiari) al 60%, un livello molto più aderente alla situazione effettiva del mercato.

Il valore di Ltv (loan to value, cioè la percentuale tra prestito e valore della garanzia) ottenibile oggi infatti è diminuito drasticamente, sia perché le banche hanno ristretto i criteri di erogazione del credito sia perché le perizie fatte dai tecnici di loro fiducia sono estremamente prudenti. Quello che conta non è il prezzo pagato dal debitore ma il valore che gli istituti otterrebbero se dovesse mettere la casa all'asta nel caso vi fossero problemi di solvibilità. Non è una differenza da poco.

L'abbassamento delle quote di Ltv comporta anche un aumento inversamente proporzionale della somma in contanti di cui disporre e questa è un'altra barriera di ingresso che si aggiunge ai requisiti reddituali sempre più severi. Per avere il mutuo oggi serve uno stipendio fisso, derivante da un contratto di lavoro a tempo indeterminato e le rate del mutuo di norma non devono superare il 30% del reddito se il tasso è fisso e il 25% se è variabile.

Sulla carta

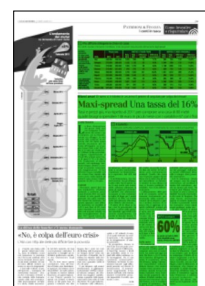
Un sistema legittimo per aggirare tutti questi ostacoli sarebbe quello di comprare una casa in costruzione, ma anche qui oggi non tutto fila liscio e c'è il rischio che la barriera all'ingresso la metta il costruttore prima che la banca. Spiega il promotore immobiliare milanese Roberto Seveso: «Nei cantieri

il mutuo viene concesso al costruttore; quando la casa è ultimata il prestito viene frazionato tra gli acquirenti che o saldano il debito residuo, magari per farsi finanziare da un'altra banca, o se ne accollano la quota di spettanza. Oggi molte banche valutano la solvibilità dell'acquirente prima del passaggio dell'ipoteca, mentre il benessere all'accollo è sempre stato pressoché automatico».

Con la situazione attuale chi compra casa ha sempre convenienza ad accollarsi il mutuo del costruttore, perché ha spread più bassi. Ma la banca può rifiutare il nuovo cliente se non lo ritiene affidabile? Secondo il presidente dei **notai** di Bergamo Pier Luigi Fausti, riconosciuto esperto in materia ipotecaria, il rischio è pressoché teorico ma si possono creare ugualmente problemi molto seri.

«Si può rifiutare il mutuo all'acquirente solo se il contratto vieta esplicitamente l'accollo, cosa che di norma non si verifica perché in realtà la banca grazie a questa procedura può contare su due garanti: il costruttore e l'acquirente. Infatti se quest'ultimo non paga, il creditore può rivalersi sul debitore originario se non gli ha dato la liberatoria. Il punto sta proprio qui: la banca ha comunque il diritto di valutare l'acquirente e se lo ritiene inaffidabile non può vietare l'accollo, ma non è obbligata a dare la liberatoria al costruttore, che rimane responsabile in solido dei pagamenti fino all'ultima rata». In pratica il costruttore oggi ha tutta l'interesse a valutare preventivamente la solvibilità del cliente, altrimenti se ne fa garante con la banca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



🎯 Più difficile stringere le chiavi di casa

Si è ridotto il potere d'acquisto immobiliare: il calo dei prezzi viene divorato dall'aumento degli spread

Ipotesi acquisto di una casa da 80 metri quadrati in una zona semicentrale, mutuo a 20 anni che finanzia il 60% del prezzo		Prezzo casa		MUTUO A TASSO FISSO				MUTUO A TASSO VARIABILE			
	Città	2012	2011	Rata 2012	Rata 2011	Differenza assoluta	Differenza percentuale	Rata 2012	Rata 2011	Differenza assoluta	Differenza percentuale
	Bari	238.000	240.000	1.023	950	73	7,7%	903	763	140	18,4%
	Bologna	275.000	286.000	1.182	1.132	50	4,4%	1.044	909	135	14,8%
	Firenze	315.000	332.000	1.354	1.315	39	3,0%	1.196	1.056	140	13,3%
	Genova	213.000	221.000	916	875	40	4,6%	809	703	106	15,1%
	Milano	406.000	400.000	1.745	1.584	161	10,2%	1.541	1.272	269	21,2%
	Napoli	253.000	264.000	1.088	1.045	42	4,0%	960	839	121	14,4%
	Palermo	172.000	178.000	739	705	35	4,9%	653	566	87	15,4%
	Roma	419.000	426.000	1.801	1.687	114	6,8%	1.590	1.354	236	17,4%
Fonte: elaborazione CorriereEconomia; mutuo che finanzia il 60% del valore dell'immobile, valore delle case tratti da Nomisma	Torino	226.000	225.000	971	891	81	9,0%	858	715	143	19,9%
	Grandi città	267.000	273.000	1.148	1.081	67	6,2%	1.014	868	146	16,8%

🎯 Il balletto

L'andamento dell'Euribor e dell'Eurirs, i parametri di riferimento dei mutui variabili e di quelli fissi

