

2009

Città	Reddito medio annuo	Costo medio annuo	Tasso medio annuo	Quota medio annuo
Napoli	13.560	182.500	13,5	92,9%
Bari	12.600	172.500	12,6	88,9%
Palermo	13.472	137.000	10,2	82,1%
Roma	20.199	267.500	13,3	67,9%
Verona	17.072	219.500	12,9	55,4%
Milano	23.183	267.500	11,3	47,4%
Torino	19.025	185.500	9,8	48,5%
Firenze	18.899	245.500	12,9	68,8%
Genova	19.042	208.900	11,0	41,0%
Bologna	20.899	267.500	12,7	31,3%

Strategie Tasso variabile, durate trentennali: così è cambiato il mercato negli ultimi 5 anni

Mutui Come coprirsi con la coperta più corta

Ora le banche prestano al massimo il 60% del valore della casa

Il reddito è la discriminante fondamentale per ottenere un mutuo. Di norma le banche concedono prestiti con rate che non superino un terzo delle entrate del debitore, ma con finanziamenti variabili che partano con i parametri di riferimento attuali è meglio tenersi prudenzialmente al di sotto di questa soglia, perché il rischio di incrementi sostanziosi della rata è molto forte. Nelle tabelle abbiamo calcolato quanti metri quadrati di casa si possono finanziare con un mutuo variabile al 2,5% a 20 e 30 anni e con uno fisso delle stesse durate, ma al tasso del 5,5%. Il computo è su rate pari al 30% del reddito.

I numeri

La graduatoria stilata su queste basi sarebbe ovviamente uguale a quella che abbiamo calcolato per la possibilità di acquisto. Segnaliamo quindi

solo che a Biella con un variabile a 30 anni si possono finanziare 110 metri quadrati e a Venezia, la città ultima in classifica, 24 metri. A Milano si possono comprare con questo mutuo un massimo di 36 metri quadrati e a Roma 30. Il confronto rispetto al 1999 sarebbe un puro esercizio scolastico: allora i mutui fissi molto raramente superavano la durata dei 15 anni e per i variabili si

arrivava a 20 con fatica. A titolo indicativo a Milano un variabile a 20 anni (tasso 4,8%) avrebbe consentito di comprare 33 metri contro i 27 attuali, nonostante il tasso odierno sia la metà.

Più corretto sarebbe il confronto su un arco di tempo di cinque anni, perché nel 2004 i mutui di durata di 20 e 30 anni erano previsti da tutte le banche. Limitandoci a Milano e a Roma segnaliamo che nel capoluogo lombardo si potevano comprare a tasso variabile al 4% a 20 anni 23 metri quadrati contro i 27 attuali; a Roma se ne potevano acquistare 19 mentre oggi in teoria se ne ottengono 22. Il confronto sul mutuo fisso considerando sempre il 5,5% come tasso di riferimento darebbe 20 metri contro i 22 attuali per Milano e 17 metri contro i 18 attuali per Roma. Anche il confronto fatto sulla base del potere d'acqui-

sto nell'arco del quinquennio mostrerebbe una stabilizzazione o un leggero miglioramento. Il mercato dopo aver raggiunto il punto di rottura non è più in grado di assorbire aumenti di prezzo generalizzati.

L'evoluzione

Un aspetto che non si può trascurare è l'abbassamento della percentuale sul valore dell'immobile che le banche finanziano. Cinque anni fa l'80% era un valore standard e si arrivava senza grosse difficoltà e con un minimo aggravio di tasso fino al 90%, oggi si ottiene il 60% e sulla base di perizie prudenziali. Significa che se un bilocale a Milano oggi costa in media 267.500 euro si richiede quindi una disponibilità per contanti di almeno 100 mila euro, a Roma ne servono 110 mila; nel 2004 a prezzi solo leggermente più bassi (260 mila a Milano, 276 mila a Roma) ne bastavano 50 mila nel capoluogo lombardo e 55 mila nella capitale. Difficile credere che in cinque anni caratterizzati da redditi fermi e andamenti finanziari in picchiata i potenziali acquirenti abbiano potuto accumulare tanto risparmio in più.

” Misura

36

I metri quadrati acquistabili oggi a Milano con un mutuo variabile trentennale