

Prima casa, i mutui segnalano la "ripresina"

Mercato immobiliare residenziale in lieve ripresa in Italia. Dopo un triennio di continue flessioni, che ha visto i mutui per acquistare la prima casa passare dall'80,2% del totale delle erogazioni del 1° semestre 2007 al 45,6% del secondo semestre 2009, nel primo quadrimestre di quest'anno le rilevazioni di MutuiOnline evidenziano un lieve recupero con un +4,4%. Dato praticamente in linea con le indicazioni dell'Agenzia del Territorio che, dopo il crollo delle compravendite registrato fra il 2007 il 2009 con un vistoso — 27,9%, nel primo trimestre di quest'anno segnalano un incremento delle compravendite di case nell'ordine del 4,2%.

La "ripresina" è confermata anche da Alessandro Ghisolfi, responsabile ufficio studi Ubh (Professionecasa e Grimaldi Immobiliare): nel primo quadrimestre di quest'anno, molti potenziali acquirenti di fascia mediobassa sono ritornati sul mercato ridimensionando le loro richieste e puntando verso abitazioni di taglio mediopiccolo, al massimo 7075 metri quadrati. Questa scelta è dettata anche dalla speranza di poter rivendere nel medio periodo, confinando sia nella ripresa del mercato con la conseguente rivalutazione del capitale investito, che nel miglioramento delle proprie capacità reddituali per poter poi acquistare un appartamento più grande. Esaminando nel dettaglio i mutui di acquisto per la prima casa è possibile rilevare tendenze e comportamenti diversi a seconda delle fasce di età dei mutuatari. «Ovviamente, al crescere dell'età — spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline — tende a ridursi la durata media del mutuo: se fino ai 34 anni quasi il 64,7% del finanziamenti riguarda mutui di lunga durata (2540 anni), già nella fascia dai 35 ai 50 anni il peso si riduce al 56,6%, per crollare al 12,2% tra gli over 50». A suo avviso, si tratta di scelte obbligate dal fatto che la banca pone un limite alla durata massima del mutuo se il richiedente supera una certa età (di regola alla scadenza dell'ammortamento del finanziamento il mutuatario non dovrebbe superare i 7580 anni).

E' tuttavia interessante rilevare come anche tra gli over 50 permanga un buon interesse alle lunghe durate: il mutuo decennale è solo terzo in ordine di preferenza con il 21,6%. Nelle altre fasce di età il finanziamento decennale risulta più che residuale, con il 4,8% per i mutuatari fra i 18 e i 34 anni e il 6,8% per la fascia 3550 anni. La durata è anche strettamente connessa con un'altra variabile fondamentale del mutuo: l'importo. Negli anni la cifra è diventata sempre più consistente sia per l'incremento dei valori immobiliari che per la necessità

soprattutto per i mutuatari con redditi mediobassi di allungare la durata per rendere la rata sostenibile con il proprio reddito. I tassi ai minimi storici hanno permesso ai mutuatari di richiedere importi più elevati. Rispetto al primo semestre 2009, nei primi quattro mesi di quest'anno l'importo medio erogato ai clienti della fascia 18-34 anni è passato da 138.151 a 148.205 euro, per la fascia 35-50 da 125.471 a 134.367. Infine per i mutuatari over 50 anni, l'importo medio erogato è passato da 108.480 a 127.849 euro.

«L'evolversi di uno scenario che rende probabile il prolungamento della fase di tassi bassi — rileva Anedda — ha rafforzato la scelta del variabile (con o senza cap) provocando la riduzione della domanda di finanziamenti a tasso fisso, scesa tra i clienti più giovani dal 73,6% del primo semestre 2009 al 19,9% dei primi quattro mesi del 2010». I giovani che puntano sul variabile a basso costo per acquistare la prima casa evidenziano un atteggiamento più razionale rispetto a coloro che negli scorsi anni attratti dai finanziamenti "ondeggianti" particolarmente vantaggiosi, hanno visto nel luglio 2008 l'Euribor superare l'Irs (il parametro utilizzato per indicizzare i mutui a tasso fisso). Ora molti puntano sul variabile con cap, che garantisce un tasso con un tetto massimo prefissato. Basti pensare che nel primo quadrimestre di quest'anno il 29,4% dei mutuatari fra 18 e 34 anni ha scelto il variabile con "garanzia". Attualmente, questa tipologia di finanziamenti prevede un tetto intorno al 5,50%.

Rispetto ad un variabile puro, quello con tetto prevede un costo aggiuntivo che, mediamente, oscilla fra lo 0,30% e lo 0,60%. «Se il mutuatario che firma il contratto di finanziamento con cap — spiega Egidio Vacchini, a. d. di Progetica — sa che il suo tasso, seppur variabile, non potrà mai superare la soglia fissata contrattualmente, diverso è il discorso per quanto concerne l'entità della rata con tetto. Dipenderà dal momento nel quale scatterà, dal capitale che deve ancora rimborsare e dal tipo di piano di ammortamento utilizzato dalla banca». A suo avviso, alcune banche ricalcolano completamente il piano di ammortamento ogni volta che cambia il tasso: in questi casi, se il tasso si alza la restituzione del capitale tende a posticiparsi, se il tasso si abbassa la restituzione del capitale si anticipa. In pratica, con questo meccanismo di ammortamento il mutuatario, finché i tassi rimangono alti ed il tasso applicato è quello con cap, pagherà delle rate sempre di pari importo. Altre banche costruiscono il piano di ammortamento al tasso iniziale e poi mantengono immutate nel tempo le quote di capitale, provvedendo a ricalcolare la sola quota interesse delle singole rate. In questo caso, il mutuatario per tutto il tempo in cui il tasso cap è applicato, pagherà una rata che decresce nel tempo.