Ancora indeciso se comprare casa, tramite l'accensione di un mutuo?

Ti illustriamo alcune importanti valutazioni su cui riflettere e non perdere le opportunità del periodo storico che stiamo attraversando.

Ormai da diverso tempo, gli indici Eurirs (associato ai mutuo a tasso variabile) ed Euribor (associato ai mutui a tasso fisso), hanno e stanno registrando minimi storici e questo, unito ai tassi bancari bassi e ai prezzi al metro quadro ancora vantaggiosi, rappresentano un interessante compromesso per decidere di acquistare casa tramite mutuo.

A decorrere da settembre 2019, a cadenza trimestrale e con scadenza di due anni ciascuna, la Bce (Banca Centrale Europea) avvierà operazioni mirate di finanziamento a lungo termine a condizioni agevolate, destinate agli istituti di credito, ovvero alle banche a cui ci rivolgiamo per richiedere il mutuo. Tali operazioni, denominate **TLRTO** (Targeted Longer-Term Refinancing Operations), termineranno però nel 2021.

1) Quale sarà l'effetto sui tassi dei mutui?

L'effetto sui tassi dei mutui non sarà diretto in quanto, il prestito agevolato non riguarderà direttamente la liquidità da impiegare in finanziamenti per le case ma gli istituti di credito. Gli stessi potranno pagare tassi agevolati sui prestiti per gli altri servizi, senza avere perciò la necessità di rincarare i tassi sui finanziamenti - mutui compresi - per diverso tempo ancora.

2) Previsioni per l'Euribor

L'Euribor, tasso di riferimento dei mutui a tasso variabile, negli ultimi mesi, ha registrato soglie molto vicine tra di loro, rimanendo sotto lo zero, il futuro lieve aumento probabilmente avvicinerà tale tasso alla soglia dello

zero, intorno al 2020, per poi raggiungere l'1% intorno al 2022. [Andamento storico Euribor.](#)

A partire dal 2022 potremo dire addio all'Euribor. Il tasso di riferimento per i mutui a tasso variabile verrà ricalcolato secondo nuovi parametri, ma l'entrata in vigore del nuovo tasso, inizialmente prevista per il 2019, è stata rimandata di due anni. I firmatari di mutui a tasso variabile possono quindi stare relativamente tranquilli. Due anni in più per adottare il nuovo Euribor. Cosa succederà con il nuovo Euribor? Si continuerà a indicizzare i mutui variabili all'attuale parametro Euribor e quindi nulla cambia rispetto alla situazione attuale. Uno slittamento di due anni, a meno di ulteriori proroghe, nei quali le banche e gli organi preposti avranno maggiore tempo per individuare e valutare quali strumenti adottare per rendere il passaggio al nuovo meccanismo di calcolo il meno impattante possibile per i clienti che già hanno sottoscritto un finanziamento a tasso variabile. Oltre che ai tempi di applicazione, non sono ancora ben chiare nè le regole di calcolo del nuovo parametro Euribor, nè le regole di ingaggio ed entrata in vigore del meccanismo sui prodotti di mutuo già in circolazione.

3) Previsioni per l'Eurirs

Per quanto riguarda il tasso Irs, riferimento per i mutui a tasso fisso, dopo l'annuncio del TLTRO ha raggiunto i minimi di quest'anno, potrebbe inoltre subire più velocemente un rialzo per le aspettative di crescita dell'inflazione nell'Eurozona. [Andamento storico Irs.](#)

4) Tassi mutui, nel 2019 aumenta lo spread

I tassi applicati dalle banche sono ancora piuttosto bassi per diverse ragioni, è però altrettanto vero che questo periodo non durerà per sempre e che gli spread bancari stanno, soprattutto sul tasso fisso, risalendo

lentamente ormai da qualche mese; gli italiani hanno davanti un buon momento per affrontare l'acquisto della casa. Nonostante queste premesse, i tassi sono e rimarranno nel prossimo futuro straordinariamente competitivi così come i prezzi delle abitazioni, chi ha l'opportunità di investire si trova in una congiuntura particolarmente positiva. Il numero di operazioni di mutuo delle famiglie è relativamente ridotto rispetto al totale delle operazioni e dei prodotti bancari, in effetti non è sui mutui che si realizza il grosso del guadagno delle banche. I mutui sono un prodotto che non giustifica da solo la redditività di una banca, ma rappresenta piuttosto un mezzo per fidelizzare la clientela e per proporre anche altri prodotti relativamente più redditizi. Al momento quindi, tolti gli istituti che hanno grosse quote di business dedicate ai mutui e sanno di poter trattenere i clienti, la scelta di aumentare i tassi potrebbe non essere condivisa immediatamente dagli altri istituti.

5) Previsioni mercato dei mutui 2019

L'anno appena iniziato si prevede piuttosto tranquillo e proficuo per chi voglia stipulare un mutuo. E anche il fenomeno della surroga, che pareva aver perso mordente, può avere ancora un colpo di coda.

6) Il mutuo ipotecario

Il mutuo ipotecario (chiamato così perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile) è un finanziamento a medio lungo termine, che può avere durata da 5 a 30 anni. Di solito il cliente riceve l'intera somma in un'unica soluzione e la rimborsa nel tempo con rate di importo costante o variabile. Serve per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile, in particolare la casa di abitazione.

7) Le domande da porsi

- **Posso ottenere un mutuo?**

Chiunque può richiedere un mutuo, purché possa dimostrare di essere in grado di restituire nel tempo la somma avuta in prestito. A fronte di una valutazione del merito creditizio del consumatore.

- **Quanto posso chiedere?**

In generale, l'istituto bancario concede un importo sulla base del valore dell'immobile da acquistare, che non supera l'80% del valore dell'immobile stabilito in base alla perizia effettuata da un tecnico indipendente, nonché della valutazione del merito creditizio. A volte vengono concessi mutui che superano l'80% del valore dell'immobile, ma in questi casi richiedono maggiori garanzie e spesso applicano condizioni (es. lo spread) meno favorevoli per il cliente.

- **Quale rata mi posso permettere?**

Prima di chiedere il mutuo è opportuno valutare attentamente il proprio reddito e determinare la propria disponibilità mensile una volta sottratte le spese ordinarie. La rata non dovrebbe superare un terzo del proprio reddito disponibile, per poter far fronte alle spese correnti, a quelle impreviste e a possibili riduzioni di reddito causate, ad esempio, da malattia, infortunio, licenziamento.

- **Quanto mi costa il mutuo?**

La principale componente del costo è costituita dagli interessi, che sono il compenso per il prestito erogato i quali dipendono anche dalla durata del mutuo. Agli interessi si aggiungono altri costi: spese notarili, imposte

(previste una tantum al momento della stipula del contratto di acquisto della casa), intermediazione immobiliare.

- **Quale durata mi conviene?**

La durata del mutuo, concordata tra cliente e istituto bancario è uno degli elementi che determina l'importo della rata (formata dal capitale da restituire più gli interessi). A parità di importo del finanziamento e di tasso di interesse, quanto più breve è la durata, tanto più alte sono le rate, ma più basso è l'importo dovuto per gli interessi; quanto più lunga è la durata, tanto maggiore è l'importo dovuto per gli interessi ma più basse le rate.

- **Quali garanzie chiede la banca**

Prima di concedere un prestito o un mutuo, l'istituto di credito verifica l'esistenza o meno delle garanzie relative alla solvibilità del cliente, dovrà dunque accertarsi che il mutuatario sia in grado di rimborsare le rate del prestito e che, se non sarà in grado di farlo, al finanziatore sarà comunque possibile rivalersi su altri beni per poter rientrare della somma erogata.

Si valuta il merito creditizio del cliente e in alcuni casi è possibile che vengano richieste ulteriori garanzie, solitamente di due tipi: reali (ipoteca di primo grado ovvero quel diritto reale che garantisce al creditore la possibilità di espropriare l'immobile in caso di insolvenza e di rivenderlo per ottenere la somma residua) e personali ([figura del garante](#)) .

8) Mutuo misto, come funziona?

Se ho richiesto un mutuo acquisto + ristrutturazione, è importante ricordare che potrò usufruire della detrazione pari al 19% degli interessi passivi riferita alla quota richiesta per il mutuo acquisto, ed inoltre potrò usufruire

della detrazione relativa alla quota richiesta per la ristrutturazione. I requisiti necessari alle detrazioni:

- occorre essere intestatario sia dell'immobile che del mutuo e non possedere altri immobili acquistati con le agevolazioni prima casa.
- la casa deve diventare abitazione principale entro sei mesi dalla conclusione dei lavori;
- non devono essere trascorsi due anni dall'acquisto;
- il doppio bonus è consentito per il periodo di costruzione dell'immobile e per i sei mesi successivi alla chiusura del cantiere. Trascorsi i sei mesi, la detrazione riguarderà solo la parte di mutuo necessaria all'acquisto.

9) Richiesta mutuo per acquisto casa all'asta

Volendo tentare la strada dell'acquisto di una casa all'asta, è bene sapere che esiste la possibilità di usufruire di un mutuo per l'acquisto dell'immobile. Stando attenti alle possibili insidie.