

Banche e finanziarie analizzano il mercato immobiliare. «Negli ultimi tre anni sono diventati indispensabili»

Mutui casa, boom in provincia

Il 75 per cento di chi acquista chiede un finanziamento

Oltre il 75 per cento delle famiglie savonesi che comprano un'abitazione lo fa chiedendo un mutuo per il pagamento. E di queste, chi acquista una prima casa chiede di poter rateizzare l'80-90 per cento del prezzo totale pattuito, ma la tendenza è quella di chiedere il totale della somma richiesta cercando di diluirla nel tempo. Per quanto riguarda la durata del finanziamento, si passa dai 20-30 anni della giovane coppia che mette su casa, a periodi più ridotti a seconda delle disponibilità attuali e quelle previste nel futuro.

Questo il quadro dei mutui casa nella nostra provincia fornito da alcuni istituti di credito, dalle poste e dal gruppo immobiliare Fondocasa. «Negli ultimi tre anni — dice Nicola Berardi, amministratore delegato della Mavrefin della holding Fondocasa — specialmente il mutuo per la prima casa ha assunto un ruolo indispensabile, quasi insostituibile per i savonesi. Ai nostri venditori viene sempre più chiesta una consulenza e un'attenta analisi sul percorso più "torbido" da consigliare ai clienti».

Ed ecco quanto costa un mutuo in base alle medie del campione rilevato: si va dal 3,1 al 3,8 per cento del capitale impegnato in base ai tempi di estinzione prescelti. «In realtà — dicono all'Unicredit banca di Savona — i tassi netti variano tra il 2,15 e il 2,20 per cento. A questi deve essere aggiunto il compenso per la gestione del mutuo che cambia da istituto a istituto. Quindi per i tassi variabili attualmente si sale al



Mutui casa anche alle poste

3,50 per cento medio, che è la percentuale da applicare per il finanziamento ottenuto».

Un particolare capitolo è quello della scelta della formula, tra tassa variabile, fisso o altro. Nel Savonese la formula del tasso variabile è la preferita da oltre il 70 per cento degli acquirenti, anche perché consigliata sia dalle banche sia dalle agenzie immobiliari. Il dato è riferito a contratti di compravendita andati a buon fine nell'ultimo anno. Di gran lunga staccate, nella stessa graduatoria, risultano le formule del tasso fisso (scelta dal 10 per cento) e quello "rinegoziabile o strutturato" (scelta dal 18 per cento del totale degli acquirenti).

Interessante il prospetto del-

Sono i giovani a indebitarsi di più

Da 20 a 30 anni per pagare la casa. E' la formula scelta soprattutto dalle giovani coppie che "impegnano" gran parte del loro futuro pur di trovare una sistemazione. Al secondo posto c'è la famiglia che vuole cambiare casa perché l'attuale è troppo piccola o per altri motivi. In questo caso punta ad estinguere il debito in 15 anni. Infine c'è la famiglia abbastanza benestante che vuole pagare la casa al figlio, single o alla vigilia del matrimonio. Per fare ciò, spesso sceglie di concludere i versamenti in non più di dieci anni.

le rate da pagare per il rimborso realizzato dalle Poste con la formula del tasso variabile su un capitale-campione di mille euro. Per un mutuo della durata di dieci anni si verseranno 10,24 euro al tasso tutto compreso del 4,251 per cento; per uno di 15 anni il tasso salirà al 4,532 per cento producendo una rata di 7,67 euro; per un capitale finanziato per 20 anni avremo un tasso del 4,925 per cento con una rata di 6,56; per 25 anni al tasso del 5,141 per cento si dovranno pagare 5,93 euro; per 30 anni il tasso salirà al 5,167 per cento con una somma rimborsabile di 5,57 euro sempre per ogni mille euro di capitale finanziato.

Angelo Verrando



Il mercato immobiliare di Savona è basato quasi esclusivamente sui mutui

Convenzioni aziendali per avere sconti sui tassi

Formule vantaggiose grazie alle convenzioni con le associazioni di categoria, le agenzie immobiliari e con alcune aziende. Sono gli sconti possibili per ottenere mutui casa a tassi ridotti rispetto a quelli praticati dalle banche. Spesso le formule e tasso ridotto vengono proposti al momento della trattativa, ma gli stessi funzionari degli istituti di credito che poi stipulano il contratto s'informano direttamente dal cliente se sia possibile applicare riduzioni o sconti di questa o quella voce al momento dell'istruttoria su ufficio per la concessione del mutuo. E, trattandosi di capitali investiti per centinaia di migliaia di euro per l'acquisto di un'abitazione, l'interesse su questo argomento è sempre

molto alto: si può risparmiare fino al 15 per cento. «Ottenere un tasso di favore per il mutuo grazie alle diverse convenzioni — spiegano all'Unicredit banca di Savona — significa risparmiare anche in seguito per l'applicazione percentuale del compenso richiesto dalla banca e nelle stesse revisioni periodiche in caso di tassi variabili».

Convenzioni ce ne sono con le associazioni di categoria delle agenzie immobiliari, ma anche con aziende nazionali come Telecom, Enel e altre. Nel primo caso è lo stesso mediatore tra proprietario e acquirente a consigliare quest'ultimo la formula di pagamento del mutuo più vicina al reddito familiare o all'anticipo sul totale.