

Wednesday, September 12, 2007

Che cos'è un mutuo

Si parla tanto in questi giorni di mutui e sebbene per molti la rata del mutuo sia una costante presenza nell'estratto conto bancario ci sono senz'altro molti aspetti che sono poco noti. Quindi abbiamo pensato di dare il nostro piccolo contributo, con questa breve guida, per chiarire meglio di cosa si tratta. In definitiva, cos'è un mutuo? È un contratto di prestito mediante il quale un soggetto (comunemente definito mutuante) consegna a un altro soggetto (detto mutuatario) una somma di denaro che quest'ultimo si impegna a restituire. I motivi tipici per cui un privato accede ad un mutuo sono per l'acquisto di una abitazione (solitamente per la prima casa), per ristrutturare un immobile oppure per l'acquisto di seconde case (per le vacanze o a fine locativo).

Il contratto di mutuo si perfeziona con la consegna del denaro prestato al mutuatario, che ne diviene il proprietario. A fronte di tale prestito il mutuatario dovrà restituire, oltre alla somma ricevuta (capitale), anche degli interessi secondo le modalità che verranno concordate preliminarmente tra le parti. Il mutuatario assume l'obbligo di restituzione al mutuante della somma alle scadenze stabilite e per la durata pattuita. La legge stabilisce che la durata sia media o lunga (si considerano a "lungo termine" sono i finanziamenti la cui durata è superiore ai 5 anni). La durata dei mutui è solitamente di 5, 10, 15 o 20 anni anche se ormai, sempre più spesso, si tende ad allungarli fino a 25, 30 anni (recentemente sono disponibili anche mutui a 40 o 50 anni). Ciò avviene spesso anche per abbassare la rata del mutuo e poter disporre di maggiore liquidità.

Posted by Paolo Pozzi in Mutui at 08:10

Monday, September 3, 2007

Mutui troppo 'facili': il rischio del 'crack' per il mercato immobiliare

La crisi dei mutui subprime americani che ha fatto precipitare le borse internazionali nelle settimane scorse, offre l'occasione anche per una riflessione sul mercato dei mutui bancari in Italia. E ciò che emerge è che anche nel "Bel Paese" il rischio è che ci si ritrovi ad un eccesso di credito troppo "facile" da conseguire.

L'illusione che acquistare un immobile possa essere cosa da poco contraendo un semplice mutuo, da un lato favorisce l'incremento del mercato immobiliare, ma dall'altro espone molte famiglie al rischio della bancarotta.

Lo ha dimostrato nei giorni scorsi l'agenzia di stampa Adnkronos, che con un'accurata inchiesta ha rivelato quanto sia facile al giorno d'oggi indebitarsi. Bastano pochi click. Con una sola busta paga, inoltrate simultaneamente le richieste a tre finanziarie e dichiarata l'esistenza di altri finanziamenti, è stata ottenuta l'autorizzazione a tre prestiti per una vacanza, l'acquisto di un'auto e la ristrutturazione di una casa. Rispettivamente, 10.000 euro in 48 rate da 254 euro, 20.000 euro in 84 rate da 292, 30.000 euro in 84 rate da 437. In totale, fanno 60.000 euro con una rata mensile complessiva di 983 euro e 13.437 euro di interessi.

Un costo non indifferente, soprattutto se l'unico stipendio previsto dalla simulazione è una busta paga di appena 1.600 euro al mese. Insomma, i conti non tornano e la bancarotta in questo caso sembra assicurata. Ciò che più preoccupa è che tutto questo non è illegale. E per i tanti lavoratori precari che non hanno una busta paga fissa ma che ambiscono ugualmente all'acquisto di una casa o di un altro bene, c'è comunque la possibilità di contrarre mutui con la stessa velocità.

La crisi che ha travolto gli Stati Uniti è lontana: ma il sistema creditizio italiano farà bene a prestare attenzione.

Posted by Francesco B. in Mutui at 17:40

Tuesday, August 28. 2007

E la rata va sù!

Dai una indagine effettuata da Adusbef e Federconsumatori, sono stati calcolati rincari medi sui mutui ipotecari di circa 315 euro all'anno per famiglia. Dopo l'allarme lanciato a seguito dell'innalzamento dei tassi Euribor, ora al 4,745%, si fa sempre più concreta la possibilità di consistenti rincari a carico dei consumatori che hanno acceso un mutuo per l'acquisto della propria abitazione. L'invito da parte di tutti gli opinionisti è di prestare la massima attenzione all'andamento dei tassi e di sorvegliare attentamente il comportamento degli operatori, banche e istituti finanziari, al fine di evitare gravi sofferenze per le famiglie più in difficoltà

Posted by Paolo Pozzi in Mutui at 21:37