Mutuo casa

Spesso il mutuo rappresenta il principale strumento finanziario per l'acquisto di una casa o di un immobile, in generale.
La sua richiesta è quindi un momento delicato ed è fondamentale essere preparati almeno sugli aspetti più importanti.
Cerchiamo quindi di vedere in maniera semplificata, ma comunque esaustiva e completa, che cos'è un mutuo per la casa; in quali occasioni si può richiedere e come gestirlo durante tutta la sua durata; come ottenerlo e quali sono i principali requisiti su cui di solito si basano gli istituti di credito nelle loro valutazioni.

Che cos'è e quali sono le principali tipologie

Un mutuo è un vero e proprio contratto tra due parti, di norma una banca (o un istituto di credito) e un cittadino (o un'impresa).
Il funzionamento è semplice: il cosiddetto mutuante consegna al mutuatario in credito o prestito una somma di denaro, che il secondo si impegna a restituire alla scadenza di un arco di tempo concordato.
Bisogna quindi ricordarsi che il mutuo immobiliare, cioè quello finalizzato all'acquisto appunto di un immobile, rappresenta solo una delle varie possibilità esistenti, nonostante sia comunque una delle più diffuse e richieste.
All'interno di questa ampia categoria, di solito si intende per "mutuo casa" il finanziamento per l'acquisto di una abitazione, sia essa una prima o una seconda casa, in Italia o all'estero.

Come richiederlo: gli aspetti da conoscere

Solitamente un consulente della propria banca – o dell'istituto a cui si è deciso di affidarsi per la richiesta di muto – è in grado di fornire la consulenza necessaria per le varie fasi della richiesta del mutuo, che variano da caso a caso e da richiedente a richiedente.
Tra le opzioni a disposizione per orientarsi al meglio nella richiesta del mutuo – così come per valutare le condizioni economiche offerte dagli istituti ed eventuali agevolazioni proposte – ci si può rivolgere anche a società di mediazione del credito.
Queste ultime offrono, sia attraverso una rete di agenzie sul territorio, sia attraverso consulenza a distanza, servizi che vanno dalla stima immediata dell'immobile alla consulto gratuito.
In ogni caso è bene informarsi sulle principali fasi che riguardano la richiesta di un mutuo e su alcuni aspetti più tecnici, come la figura del garante, il piano di ammortamento o le assicurazioni per la stipula.

Come gestire il mutuo: le possibilità per i consumatori

La scelta di accendere un mutuo va sempre valutata con attenzione: si tratta di un impegno solitamente a medio o a lungo termine (mediamente dai 20 ai 30 anni), per il quale bisogna essere preparati, impegnandosi per un considerevole numero di anni.
Cambiamenti, imprevisti e nuove opportunità non vanno però esclusi a priori: la gestione di un mutuo per la casa, infatti, può essere interessata da più elementi nel corso di un arco di tempo così ampio.
Per esempio la situazione economica di chi ha richiesto il finanziamento può migliorare; e quindi si può pensare di

estinguere in anticipo il proprio debito. O, al contrario, in caso di difficoltà potrebbe essere necessario ricorrere ad altre soluzioni prima di un eventuale pignoramento dell'immobile.
Per quanto riguarda la gestione del mutuo è indispensabile fare sempre riferimento al contratto che si è sottoscritto con la banca e alle clausole contenute.
Ecco perché è bene, fin dalla fase della stipula, conoscere quali sono le condizioni che verranno applicate ai casi che più comunemente potrebbero verificarsi, come il pagamento in ritardo delle rate, la possibilità di sospendere il finanziamento, l'estinzione anticipata.

Agevolazioni e detrazioni, a chi sono rivolte

In linea puramente teorica, chiunque può chiedere un mutuo purché rispetti i requisiti stabiliti dalla banca e relativi principalmente alla sostenibilità finanziaria dell'operazione (cioè se il mutuatario sarà in grado o meno di ripagare il suo debito).
Lo stesso non si può dire, invece, per eventuali agevolazioni sul piano fiscale, rivolte essenzialmente ad alcune fasce di contribuenti – di norma quelle che hanno maggiori difficoltà ad accedere al credito – e soprattutto a una tipologia di mutuo per la casa, cioè quella per l'acquisto della cosiddetta prima abitazione.
Conoscere le principali misure a disposizione per ottenere mutui agevolati (o con condizioni più favorevoli rispetto alla norma) è fondamentale, perché possono rappresentare un forte sostegno rispetto ai tassi e ai contratti offerti dagli istituti di credito.

Mutui 2022, l'andamento del mercato

Quello dei mutui per la casa è un vero e proprio mercato e come tale presenta periodiche oscillazioni, tra rialzi e ribassi dei tassi di interesse, che rendono più o meno conveniente richiedere un finanziamento.
Ecco perché è consigliabile monitorare costantemente lo scenario dei mutui, soprattutto attraverso i dati e le analisi periodiche delle istituzioni – come Banca d'Italia o Istat – o dei più importanti player del settore.
In questo modo è possibile prendere per esempio una decisione più consapevole (che spesso significa anche più vantaggiosa) sul tipo di tasso da preferire: fisso, variabile o misto.

Oppure la domanda di accesso al credito potrebbe considerarsi un buon indicatore per tracciare alcune previsioni sui prossimi movimenti del mercato.

Tratto da www.immobiliare.it/news del 17 giugno 2022

Eurirs: che cos'è e cosa prevede?

Chi ha acceso un mutuo a tasso fisso o intende farlo deve capire che cos'è l'Euris, un tasso interbancario da cui dipende l'importo della rata mensile.
Ecco di preciso di che cosa si tratta.

Cosa è l'Eurirs

Eurirs è un acronimo che sta per Euro Interest Rate Swap e indica la media delle quotazioni con cui le principali banche europee stipulano gli swap, cioè contratti derivati che rappresentano uno strumento di copertura dei rischi.
Spetta alla European Banking Federation calcolare ogni giorno feriale il tasso Eurirs.

Come funziona l'Eurirs e in che modo condiziona i tassi

L'Eurirs può durare da 1 anno a 50 anni. In base alla durata del mutuo che si chiede alla banca, viene preso in considerazione un indice di riferimento (per esempio l'Eurirs a 15 anni oppure a 20, e così via).
Per calcolare l'importo della rata mensile, però, non basta l'Eurirs, ma bisogna aggiungere anche lo spread, che rappresenta in pratica il guadagno dell'istituto di credito e di solito oscilla fra lo 0,5% e il 3%.
Una volta rilevato il tasso di riferimento (generalmente, il giorno della stipula del rogito notarile), la rata sarà sempre la stessa a prescindere dall'andamento dell'indice Eurirs.

Eurirs: come si calcola il tasso di un mutuo fisso

L'Eurirs in genere aumenta in base alla durata del prestito, indipendentemente dall'ammontare della cifra richiesta.
Quando si stipula un mutuo, la banca rilascia un prospetto informativo nel quale vengono anche specificate le modalità con cui viene rilevato l'Eurirs (può essere il tasso del giorno prima dell'atto, per esempio, oppure quello dell'ultimo giorno del mese prima) e a quanto ammonta precisamente lo spread.