

**Primi segnali di disgelo sui mutui: Ecco le banche che tagliano i costi - Da pensionati è meglio vivere in una casa di proprietà**

Categoria : RUBRICA LEGALE

Pubblicato da [Avv. Carlo Vitaliano](#) in 30/3/2012



Primi segnali di disgelo sui mutui: Ecco le banche che tagliano i costi - Se pensiamo all'età della pensione, comprare è meglio che affittare. Da pensionati è meglio vivere in una casa di proprietà



I mutui per la casa sono stati negli ultimi mesi la palla al piede per chi voleva comprare un'abitazione e il freno principale per chi voleva venderla. dopo le iniezioni di liquidità della bce, la banca centrale europea, la situazione non si era smossa, ma adesso pare che siamo di fronte ai **primi segni del disgelo del credito.**

Secondo un'indagine di vito lops su il sole 24 ore 3 banche hanno portato gli **spread** sotto il 3%. ricordiamo che si tratta del differenziale che gli istituti di credito applicano al tasso di interesse, fissato sull'euribor per i mutui a tasso variabile e sull'eurirs per quelli a tasso fisso. in questi mesi lo spread medio è stato del 3,5%, con punte anche del 4-5%

ebbene, le 3 banche ad aver agito per prime sono:

1. **cariparma**, con mutui per le famiglie a 20 anni con un spread sul variabile del 2,6%

2. **bni-pnp paribas** è scesa al 2,95%

3. **webank** con spread del 2,7% sul variabile a 20 anni

Ricordiamo che il costo finale di un mutuo lo determina il **taeg**, ossia indice di riferimento + spread + spese + eventuale assicurazione.

---

Tutti ci siamo fatti spesso la domanda chiave: **è meglio vivere in un immobile in affitto o di nostra proprietà?** esistono ragioni a favore dell'una o dell'altra opzione, che simulano calcoli di convenienza e scenari ipotetici. se pensiamo all'età della pensione, a conti fatti, la proprietà può risultare la **vincitrice assoluta**, come espone in questo articolo:

**Premessa.** è certo è che ogni caso è diverso: a seconda delle persone potrà essere conveniente l'una o l'altra opzione, per cui non esiste una ricetta magica. è strano come spesso pensiamo che ciò che è buono per gli altri è necessariamente buono anche per noi, anche se non c'è ragione per cui sia così

Ciò che però credo manchi in questi articoli è una riflessione che invece credo vada fatta. la riflessione è la seguente: nel caso dell'acquisto di una casa, **quando il compratore arriva all'età della pensione ha ormai pagato**, o quasi finito di pagare, l'immobile

Nel caso, invece, non abbia mai acquistato una casa e abbia vissuto in affitto, nell'età della **pensione dovrà far fronte al pagamento di un canone di locazione ogni anno più alto** per l'effetto dell'inflazione, con una pensione, nella maggior parte dei casi, di poco superiore o persino inferiore ai mille euro. e in futuro, quando tutti avranno il sistema contributivo (per non parlare di chi è stato per tanti anni precario) gli importi delle pensioni saranno più bassi di oggi

Inoltre, da quando l'equo canone è stato abolito completamente nel 1998, il mercato degli affitti è sicuramente più duro per gli inquilini

In questa situazione, o si ha avuto **la precauzione di risparmiare una buona quantità di denaro** (magari tramite pensione integrativa) sufficiente per far fronte all'«affitto senza complicazioni o la vita può diventare drammatica, perché con una pensione minima e un canone d'«affitto elevato, le condizioni di sopravvivenza possono essere difficili

Quando si compra un'«abitazione, si acquista insomma anche **la sicurezza di avere un immobile di proprietà** nel caso in cui le entrate non siano sufficienti per l'«affitto, ossia, nella terza età.