



Immobili Le famiglie e le banche aspettano che in autunno il mercato della casa diventi più stabile

Mutui L'Euribor è ai minimi, segnali di disgelo sullo spread

Nomisma: a fine anno prestiti a 28,2 miliardi (+8% sul 2012) Leggera limatura alle condizioni. Variabili in netto vantaggio

DI GINO PAGLIUCA

L'ultima edizione dell'Eire, la più importante rassegna italiana dedicata all'immobiliare, si è chiusa all'insegna di un moderato ottimismo sulla seconda parte dell'anno. La previsione concorde degli operatori è che le banche, pur non abbandonando un atteggiamento di prudenza suggerito dalla situazione economica e dall'aumento delle sofferenze, allenterano un po' di più i cordoni della borsa.

La ripartenza

Nel suo rapporto sulla finanza immobiliare, presentato proprio all'Eire, Nomisma si spinge a dire anche di quanto: a fine anno l'erogato dovrebbe toccare i 28,2 miliardi di euro a fronte del minimo storico di 26,2 miliardi con cui si era chiuso il 2012 (+8 per cento). La ripresa dovrebbe consolidarsi nel 2014 e nel 2015, con aumenti ri-

spettivamente del 9,5 per cento e del 12,2 per cento.

L'attesa di un'inversione di tendenza — a cui per la verità non è ancora giunto il conforto dei dati della domanda (calata del 12 per cento a maggio secondo i dati Crif) — è la novità più rilevante in un mercato che per il resto è dominato da una calma piatta: i dati dei parametri di riferimento dei prestiti sono ormai fermi da oltre un semestre, con l'Euribor attestato poco sopra lo zero (0,11% a un mese, 0,20% a tre mesi); l'Eurirs, il tasso indice per i mutui fissi, nelle durate tra i 20 e i 30 anni da inizio anni oscilla solo di due decimi di punto, dal 2,2 al 2,4%, mentre storicamente questo tasso è caratterizzato da un'estrema volatilità.

Per effetto del lieve ribasso degli spread deciso da alcune banche, le condizioni praticate sul mercato risultano in miglioramento. Dall'analisi delle offerte più convenienti rilevate sul portale

www.mutuionline.it si evidenzia che il tasso medio, calcolato sulle cinque migliori offerte, per i mutui variabili a 20 anni è del 3,11%, esattamente due punti meno del prestito fisso. In termini di rata significa che la scelta dell'indicizzato su un finanziamento da 100 mila euro porta a un risparmio di 106 euro al mese (560 euro contro 666). Nel prestito a trent'anni il gap sale. Il variabile è offerto al 3,12% contro il 5,36% del fisso: 222 centesimi di differenza che si traducono in un divario di 131 euro al mese sulla rata (428 euro contro 559).

Sono differenze che non dovrebbero mutare nei prossimi mesi: l'andamento dell'economia in area euro è tale per cui la Bce tutt'al più potrà tagliare ancora il costo del denaro, certo non lo alzerà.

Preferenze

Ovvio che in questo quadro le preferenze di chi sta cercando un finanziamento

ipotecario vadano al tasso indicizzato. Spiega Guglielmo Maresca, responsabile mutui di Carige: «La stragrande maggioranza dei clienti oggi preferisce il risparmio immediato sulla rata iniziale consentito dal prestito variabile. I dati storici dicono che chi ha puntato sull'indicizzato ha sempre risparmiato c'è però un problema che spesso non è ben conosciuto dal cliente: è che il variabile può avere picchi improvvisi ai quali bisogna fare fronte».

Il potenziale debitore, dice Maresca, punta sul variabile perché pensa che in caso di rialzo dei tassi surrognerà il mutuo, senza considerare però che «se i tassi variabili salissero molto sarebbe improbabile trovare i fissi ai livelli di oggi».

Carige per limitare il rischio non propone più mutui con il cap, perché il costo della protezione li rende poco competitivi, mentre offre mutui misti, con partenza a tasso variabile per tre anni e poi trasformazione a fisso.

L'istituto genovese rileva come tutti un calo della domanda da parte della clientela, dovuto soprattutto all'attesa di un'ulteriore diminuzione dei valori immobiliari. La medesima aspettativa che, ammette il nostro interlocutore, «ci rende prudenti nel valutare le garanzie ipotecarie».

Una famiglia su 4

Il ricorso massiccio al variabile è un fenomeno relativamente nuovo per il nostro Paese. Lo studio di Nomisma contiene anche un interessante sondaggio sugli italiani e il mutuo. Dai dati si ricava che sta pagando un prestito-casa poco più di un quarto delle famiglie e che la maggioranza ha scelto di indebitarsi a tasso fisso. Il 4,5 per cento è in ritardo con il pagamento delle rate mentre il 6,8 per cento è riuscita a fare fronte a una temporanea difficoltà, magari ricorrendo a una delle moratorie decise negli ultimi anni. Un dato preoccupante riguarda il futuro: il 6,9 per cento di chi ha risposto ha dichiarato che avrà certamente difficoltà a pagare le prossime rate e oltre il 18 per cento reputa possibile l'ipotesi. Infine tra chi ha dichiarato di essere intenzionato a comprare casa (si tratta dell'8,1 per cento delle famiglie) solo il 41 per cento si è detto sicuro di ricorrere al mutuo mentre il 23,7 per cento lo ritiene probabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Opportunità

Finanziarsi per ristrutturare

C'è una tipologia di mutui che, pur rappresentando una nicchia di mercato, appare indenne dalla crisi: sono i finanziamenti finalizzati alla ristrutturazione. «Oggi sono circa il 6 per cento delle erogazioni — dice Roberto Anedda, vicepresidente di mutuionline.it — a fronte del 3-4 per cento che avevano negli scorsi anni. Le erogazioni non sono diminuite perché non ci sono problemi di garanzie: se si chiedono 50 mila euro su una casa che ne vale 200 mila la banca non fa difficoltà neppure oggi». Un impulso al ricorso a questi prestiti è la presenza delle agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni, prorogate dal governo Letta con un decreto che prevede la possibilità di ottenere in 10 anni il 50% di quanto speso per opere di manutenzione straordinaria o assimilate, fino a un beneficio massimo di 48 mila euro. In pratica il mutuo permette di pagare in contanti metà della ristrutturazione e di fare fronte a buona parte delle rate con i soldi ricavati dal beneficio fiscale. Ipotizziamo una ristrutturazione da 90 mila euro per la quale si chiede un finanziamento di 60 mila euro a 10 anni. Ogni anno si spendono, alle condizioni attuali, per le rate del prestito circa 7 mila euro a tasso variabile e 8 mila con il fisso ricevendo sotto forma di agevolazione fiscale 4.500 euro. Così nell'arco di un decennio un'operazione da 90 mila euro finisce per costare dai 59 mila euro con il variabile ai 69 mila con il fisso.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le storie più grandi sono quelle che sanno crescere.

Siamo sempre stati dalla parte delle persone. Del loro bisogno di serenità e sicurezza. Con la forza di una grande storia e la concretezza dei risultati. Da quella storia e da quella concretezza nasce Banca Carige Italia. Perché per noi crescere vuol dire essere ancora più vicini alle persone e alle loro storie. Ogni giorno.

BANCA CARIGE ITALIA

La tua nuova banca. Da sempre.

www.gruppocarige.it

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

La sua famiglia sta pagando un mutuo?

No	72,6%
Sì, a tasso fisso	13,1%
Sì, a tasso variabile	10,2%
Sì, a un tasso variabile con il cap	2,1%
Sì, a tasso misto	1,2%
Non risponde	0,8%

La sua famiglia ha accumulato ritardi nei pagamenti nelle rate del mutuo?

No, nessuno	88,1%
Sì, ma sono riuscito a recuperare	6,8%
Sì, sono tuttora in ritardo di una o più rate	4,5%
Non risponde	0,6%

Prevede difficoltà di pagamento delle rate nei prossimi mesi?

Probabilmente no	48,2%
Sicuramente no	20,5%
Sicuramente sì	6,9%
Probabilmente sì	18,2%
Non risponde	6,2%

Per il suo prossimo acquisto di casa ricorrerà al mutuo*

Sicuramente sì	41,1%
Probabilmente sì	23,7%
Probabilmente no	24,2%
Sicuramente no	11,0%

*Domanda posta a chi ha espresso l'intenzione di acquistare

I migliori mutui Per 100.000 euro

Mutui a 20 anni	TASSO FISSO		
	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Banca			
Webank	5,04%	662	5,19%
Gruppo Banco Popolare	4,75%	646	5,28%
Iw Bank	5,17%	669	5,33%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	5,15%	668	5,52%
Deutsche Bank	5,44%	685	5,75%

Mutui a 20 anni	TASSO VARIABILE		
	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Banca			
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	2,96%	553	3,23%
Deutsche Bank	3,05%	557	3,25%
Iw Bank	3,21%	565	3,28%
Webank	3,21%	565	3,28%
Gruppo Bipieme	3,10%	560	3,30%

Fonte: www.mutuionline.it



Bilanci Un prestito finalizzato può avere un Taeg tra il 7 e il 10%. Come scegliere senza fare errori fatali

Credito La crisi ha rimandato tutti i sogni

Ma in maggio si vede una lieve ripresa delle intenzioni di acquisto per le auto

DI PATRIZIA PULIAFITO

I consumi restano al palo, ma è leggermente migliorato il sentiment degli italiani nei confronti della situazione personale e del Paese. E torna anche la fiducia nella propria capacità di risparmio. A rasserenare gli animi, forse, è stato il superamento dell'impasse politica. È quanto si rileva dall'Osservatorio mensile sui consumi di Findomestic: «Dopo sessanta giorni di pesante crisi istituzionale — spiega Claudio Bardazzi, curatore della ricerca — il fatto di avere un governo ha migliorato il clima e, pur restando ai minimi e ancora lontano dalla sufficienza, il livello di fiducia degli italiani è in ripresa». Nel mese di maggio è salito a 3,13 punti dai 2,88 di aprile.

Panorama

I cordoni della borsa restano, comunque, ancora stretti. «Le famiglie — commenta Chiaffredo Salomone presidente Assofin — rimandano qualsiasi tipo di acquisto, se non strettamente necessario e non sono disposte a indebitarsi, tant'è che l'erogazione dei finanziamenti nei primi quattro mesi dell'anno è in contrazione del 5,6%, rispetto

allo stesso periodo del 2012, mentre lo scorso anno la flessione è stata più sostanziosa, meno 11,3%, alla pari di quella del 2009, l'inizio della crisi».

Le famiglie non azzardano nemmeno previsioni di acquisti importanti nel breve. Nemmeno di computer, accessori informatici, telefonia e fotocamere. Si fa eccezione solo per i tablet e gli ebook. Ma, una buona notizia, che fa ben sperare, arriva dalle due e quattro ruote. Dopo anni di magra, nel mese delle rose, aumentano, sebbene di poco, gli intenzionati ad acquistare, nei prossimi tre mesi, un motorino e un'automobile nuovi. Certo non saranno acquisti sufficienti a risollevare il comparto delle auto in profonda crisi. Nel 2012 le immatricolazioni sono state 1.411.688 (-19,8% sul 2011) e, a maggio, 608.579 (-8,0% sullo stesso mese 2012). Tuttavia questo timido cambio di rotta viene letto come un segnale incoraggiante. Il recupero delle quattro ruote dovrebbe portare una boccata d'ossigeno anche agli istituti finanziari (perché in genere si acquista a rate) che dal 2009 hanno visto contrarsi, anche di due cifre, le erogazioni di prestiti. Presumibilmente

La frenata



Tipologia di prestito	Valore operazioni migliaia di euro gen./apr. 2013	Variazione su gen./apr. 2012
Prestiti personali	5.351.234	-10,6%
Prestiti finalizzati	4.543.469	-3,6%
Di cui:		
Autoveicoli e motocicli	2.988.960	-6%
Altre finalità	1.216.743	0,4%
Cessione del quinto	1.342.910	2,40%

te anche perché si sono ristretti i criteri per la concessione e i tassi sono molto elevati. Soprattutto se contestualizzati in una fase di tassi di mercato raso terra, come l'attuale.

Per il credito finalizzato, il tasso medio rilevato da Banca d'Italia per importi superiori a 5.000 euro è del

10,25%.

Esempi

Tuttavia, facendo un'indagine di mercato si possono trovare soluzioni più convenienti. Ma non di molto e differenziali per finalità. Per un finanziamento di 10 mila euro finalizzato all'acquisto di un'auto, nuova o usata, rim-

borsabile in 60 mesi, il taeg (indice comprensivo di tutte le spese), va dal 7,25% al 7,70% annuo. Per la ristrutturazione di casa si rientra nella forbice 7%-8,10%, mentre per un computer o un accessorio informatico si sale a 8,90%-9,15%. Adesso stanno andando di moda i prestiti flessibili, tagliati su misura del consumatore. Un'opzione che non comporta una maggiorazione dello spread ma rende più sereno il rimborso. In ogni caso, per evitare le trappole, prima di accettare un finanziamento conviene sempre valutare più offerte, utilizzando il modello Secci (introdotto dalla direttiva europea del 2008, recepita in Italia nel 2010).

Su questo documento devono essere riportate dettagliatamente tutte le condizioni praticate (importo finanziato, tasso nominale, commissioni d'incasso, piano di rimborso). La procedura è valida anche nel caso si ricorra a un prestito bancario o alla cessione del quinto dello stipendio o della pensione. Un altro accorgimento, prima di decidere, è la valutazione della sostenibilità della rata nel tempo. Lo si può fare sul sito di Assofin: www.monitorata.it.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Educazione finanziaria

Vivere a debito (senza correre rischi)

Mutui, finanziamenti, prestiti al consumo. Nella vita di una famiglia, sono probabilmente le operazioni finanziarie sulle quali gravano le emozioni più contrastanti: da una parte l'entusiasmo per un acquisto importante e desiderato, dall'altra l'inevitabile preoccupazione dell'impegno economico che ci seguirà per lungo tempo. L'ideale sarebbe non indebitarsi, ma questo non sempre è possibile.

Non ci rimane che affrontare questo tema con attenzione, cominciando, ad esempio, a muovere correttamente i primi passi, per prendere delle decisioni più consapevoli.

A questo proposito, prendiamo spunto da quanto scaturito nel corso degli incontri tenuti all'interno del progetto «Azione 44 - Educazione finanziaria di qualità per i cittadini di Milano», partito il 22 aprile scorso, realizzato dall'Assessorato Politiche sociali e Cultura della salute del Comune di Milano, in partenariato con Progetica, Uni-Ente nazionale italiano di unificazione e Università Cattolica di Milano. Questo progetto si prefigge di supportare il benessere economico dei cittadini nel corso dell'intero ciclo della vita, offrendo loro, gratuitamente, educazione finanziaria rispetto alle necessità economiche di indebitamento, protezione assicurativa, investimento e pensione. All'interno del percorso i cittadini si confronteranno con educatori finanziari di qualità, sapranno come scegliere gli operatori del mercato (valutando la correttezza dei loro comportamenti), ed usufruiranno di un sistema di tutele.

Nel campo dell'indebitamento consapevole, la prima raccomandazione è di valutare se c'è un obiettivo che ha una priorità maggiore rispetto alla spesa che stiamo progettando. Se c'è, indipendentemente dal momento nel quale si dovrà realizzare (il percorso universitario di un figlio, fra qualche anno, ad esempio), la prima cosa da fare è proprio quella di riservare delle attività finanziarie o parte dei risparmi futuri a questo scopo. Avremo così «messo in cassaforte» quanto è veramente importante per noi e la nostra famiglia.

Ora potremo affrontare la spesa desiderata (la ristrutturazione della casa, per esempio), con maggiore serenità; forse ridimensioneremo i lavori progettati, o ci impegneremo con un finanziamento un po' più lungo, ma eviteremo di trovarci presto nella condizione di cercare le risorse necessarie per pagare gli studi di nostro figlio.

Ripresa lenta

Erogazioni di mutui: previsioni a tre anni

Anno	Erogazioni Totali**	Variazione annua
2010	55.851	9,4%
2011	49.123	-12,0%
2012	26.203	-46,7%
2013*	28.200	7,6%
2014*	30.889	9,5%
2015*	34.644	12,2%

* previsione; **comprende anche mutui per ristrutturazione, consolidamento e surroga

Fonte: Nomisma



Banca	TASSO FISSO		
	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Webank	5,24%	551	5,39%
Iw Bank	5,26%	553	5,41%
Deutsche Bank	5,49%	567	5,76%
Chebanca!	5,35%	558	5,80%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	5,45%	565	5,80%

Banca	TASSO VARIABILE		
	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Deutsche Bank	3,05%	425	3,21%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	3,02%	422	3,24%
Pop. Commercio e Industria	3,12%	428	3,25%
Iw Bank	3,21%	433	3,27%
Webank	3,21%	433	3,27%

S. Franchino

Non farti spennare come un pollo...

TASSI DA
4,40%
FISSO

durata 10 anni
Tan 4,40% - Taeg 4,54%*



TASSI DA
2,91%
VARIABILE

durata 10 anni
Tan 2,91% - Taeg 3,33%*

...Scegli il mutuo con MutuiOnline!

ali di osseglo sullo spread fa parte della rassegna stampa di MutuiOnline.it, il primo comparatore online di mutui

● Consulenza indipendente e completamente gratuita

● Mutui di 56 banche

● I migliori tassi sul mercato

● Servizio segnalato da ADICONSUM



www.mutuonline.it

Numero Verde
800.99.99.95

* Simulazione effettuata sul sito www.mutuonline.it per mutuo da 100.000 euro. Data di rilevazione 03/06/2013

Fogli informativi per le singole offerte disponibili sul sito - Concessione finanziamento rimessa all'ente erogante

MutuiOnline S.p.A. Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17

Durata	Rata in euro	Tasso annuo nominale in percentuale	Tasso annuo effettivo globale in percentuale
12 mesi	1.730	6,95	7,32
24 mesi	895	7,00	7,23
36 mesi	618	7,00	7,23
48 mesi	479	7,00	7,23
60 mesi	396	6,95	7,22
72 mesi	340	6,95	7,22
96 mesi	273	7,00	7,23
120 mesi	232	7,00	7,23

Profilo cliente: impiegato, 35 anni, residente a Milano, importo prestito: 20.000 euro

Fonte: Osservatorio Prestiti

Conc

Ricordiamoci di non procedere per urgenza («sistemo casa, poi si vedrà...»), ma per priorità.

La seconda raccomandazione si riferisce alla valutazione della sostenibilità del debito, un aspetto che va affrontato su due versanti.

Il primo riguarda il «peso» della somma di tutti i debiti (quelli esistenti e quelli che ci accingiamo a fare), rispetto al nostro patrimonio, mobiliare e immobiliare. La letteratura indica come massimo sostenibile un rapporto del 100%, un valore che si giustifica nei Paesi dove c'è un forte utilizzo del credito. È consigliabile, però, non superare il 70-75%. Questo perché se, in una situazione di emergenza, è necessario vendere tutto per estinguere i debiti, bisogna tener conto di una possibile vendita «a sconto».

Ricordiamoci che il rapporto più sarà basso, meglio sarà per noi e il nostro bilancio.

Il secondo aspetto è il rapporto tra la somma delle rate di restituzione e il reddito mensile. Spesso facciamo questo calcolo in modo un po' superficiale, domandando il tutto al giudizio della banca. In realtà questa valuta solo quanto, secondo lei, possiamo pagare e non ci avventuriamo a dire che non è interessata al nostro tenore di vita. Per esempio, nei finanziamenti con «delegazione di pagamento» (quelli che vengono erogati a chi già ha una «cessione del quinto» e che prevedono anch'essi il prelievo della rata direttamente dallo stipendio), si arriva fino al 40% del reddito netto del lavoratore. In questo caso il credito dell'erogatore è sufficientemente garantito; non è detto, però, che una famiglia riesca a gestire agevolmente un simile taglio del reddito.

Gli esperti indicano per questo rapporto il valore massimo del 30%. Un valore più alto è considerato un indicatore del rischio di insolvenze nel tempo.

Ricordiamoci, allora, di fare una valutazione attenta di che parte del reddito possiamo utilizzare per restituire i debiti; consideriamo eventuali imprevisti e manteniamoci al di sotto del 30%.

EGIDIO VACCHINI
(Progetica)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.