

IL RITORNO DEI FINANZIAMENTI PER LA CASA

Ecco cosa chiedere per un mutuo

Dopo l'effetto Letta (4,5 miliardi) sulla casa, i consigli per muoversi in modo consapevole fra le offerte bancarie

Pagina a cura di
Vitaliano D'Angerio

■ Il risveglio. Potremmo intitolare così il ritorno dell'offerta di mutui. Alcune banche vi diranno che non hanno mai smesso di finanziare l'acquisto della casa (e in tanti casi è vero). È indubbio però che dai 56 miliardi del 2010 si è passati a 24 miliardi di erogato nel 2012. Offerta in calo e domanda al palo: gli italiani, a causa della crisi, hanno congelato i desideri di un'abitazione tutta propria.

Qualcosa però sta cambiando. Dal lato della domanda c'è da registrare un +4% (dati Crif) di agosto che consolida il +2% di luglio. Dal lato dell'offerta, il Governo Letta sta per iniettare 4,5 miliardi di euro nel sistema per agevolare chi ha intenzione di fare un mutuo: Cassa depositi e prestiti (Cdp) metterà a disposizione delle banche 2 miliardi di euro per erogare finanziamenti agevolati. Lo schema, viene fatto notare, è quello dei prestiti di Cdp alle piccole medie imprese: una formula che ha avuto successo e che si tenta di replicare con i mutui. Inoltre 200 milioni saranno destinati a nuovi fondi o a fondi già esistenti come quello per le giovani coppie a cui potranno attingere anche i lavoratori atipici (il regolamento sarà pronto entro il mese e il reddito Isee per accedere alle agevolazioni dovrebbe salire da 35mila a 40mila euro).

DOMANDE ALLO SPORTELLO

I clienti devono combattere con due avversari che si frappongono all'«in-

formazione chiara e corretta» sui mutui: l'inglese e le sigle. Qui di fianco diamo qualche suggerimento sulle domande da porre. Uno dei termini di difficile comprensione è il *loan to value*: «È il rapporto fra mutuo richiesto e valore dell'immobile - spiega Roberto Anedda, direttore

marketing di Mutuonline.it -. Attualmente viene finanziato in media il 60% dell'acquisto ma, cercando, si trovano banche che arrivano fino all'80%». L'offerta dipende però dal profilo di rischio del cliente.

C'è poi il Taeg, il costo "tutto compreso" del mutuo che è molto più importante del semplice tasso di interesse: dentro infatti vi sono le spese dell'operazione e le modalità di rimborso. «Per un mutuo a tasso variabile, un Taeg poco sopra il 3% è molto interessante. Per il fisso viaggiamo intorno al 5,4%», sottolinea Anedda. Per trovare tali percentuali bisogna però cercare e soprattutto chiedere.

STRATEGIE DA BIG

I commenti delle banche ai provvedimenti Letta? «Il giudizio sulla manovra per la casa del Governo Letta è positivo. L'elemento più importante sono i 2 miliardi che Cdp metterà a disposizione per l'erogazione di nuovi mutui: l'efficacia dipenderà dalla convenzione che sarà stipulata fra Cdp e Abi (l'associazione bancaria, ndr)», afferma Massimo Macchitella, responsabile mutui di UniCredit. Per Luciano Ambrosone, responsabile mutui di Intesa Sanpaolo, «gli interventi a cui il Governo sta lavorando rappresentano un segnale positivo di attenzione ai bisogni delle famiglie italiane. Ora attendiamo le regole operative per valutarne concretamente la portata e l'efficacia».

E sul fronte offerta? Per Ambrosone «Intesa Sanpaolo non ha in real-



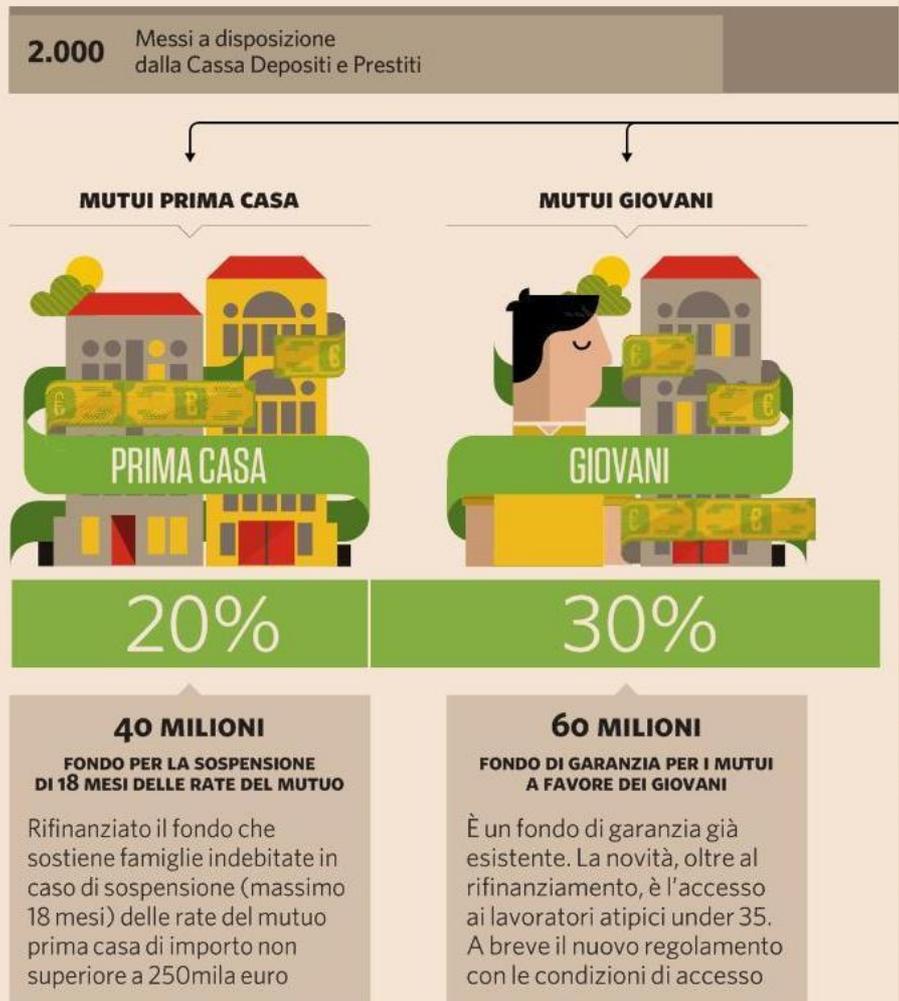
tà mai smesso di erogare mutui, mantenendo alta l'attenzione su questo settore. A fine 2011 abbiamo innovato e razionalizzato l'offerta trasformando il Mutuo Domus in una soluzione del tutto personalizzabile. Inoltre veniamo incontro ai giovani con meno di 35 anni, atipici compresi». «Abbiamo rafforzato la nostra offerta con la nuova gamma Mutuo Valore Italia. Proprio sul versante offerta, la nostra ambizione è di raddoppiare, nel corso dell'ultimo trimestre 2013, le erogazioni rispetto al dato medio dei trimestri precedenti», dice Macchitella. Il *for-cing* sui mutui è partito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

su misura

Dove finiscono i 4,5 miliardi stanziati dal Governo Letta

Misure in favore di chi vuole mettere su casa e non ce la fa a sostenere i prezzi di n



SUGGERIMENTI PER FARE LA SCELTA CORRETTA

Percentuali e polizze

TAEG

Quando andate a chiedere un mutuo, dopo la trafila dei questionari su reddito, rate e affini, preparatevi una sola domanda: qual è il Taeg? Se non vi capiscono, fate i brillanti e traducete: tasso annuo effettivo globale. È una percentuale che vi consente di sapere a quanto ammonta il costo del finanziamento, comprese le spese dell'operazione e il tipo di rimborso. Il Taeg (che viene chiamato anche Isc) vi permette inoltre di confrontare in modo omogeneo il costo dei vari prodotti (vedi tabella in basso).

ASSICURAZIONI

Chiedete subito alla banca se ha necessità di farvi sottoscrivere polizze facoltative. Se la vostra posizione è chiara fin dall'inizio (prezzo, immobile, reddito) e non vi saranno mutamenti nei successivi mesi, l'istituto può darvi una risposta rapida. In caso contrario meglio entrare in qualche altra banca.

Le tutele

ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO

La fase della trattativa per ottenere un mutuo è molto delicata. C'è il diritto a ricevere un'informazione chiara e corretta in merito all'effettiva disponibilità dell'intermediario a concedere il finanziamento, ai tempi e alle condizioni richieste per l'erogazione; è quanto si legge nell'ultima relazione dell'arbitro bancario finanziario (struttura gestita da Bankitalia)

20 EURO

In caso si ritenga di essere stati danneggiati in fase precontrattuale, sono sufficienti 20 euro per chiedere l'intervento dell'arbitro (il sito è www.arbitrobancariofinanziario.it): nella relazione 2012 vi è un'ampia casistica sui ricorsi in tema mutui.

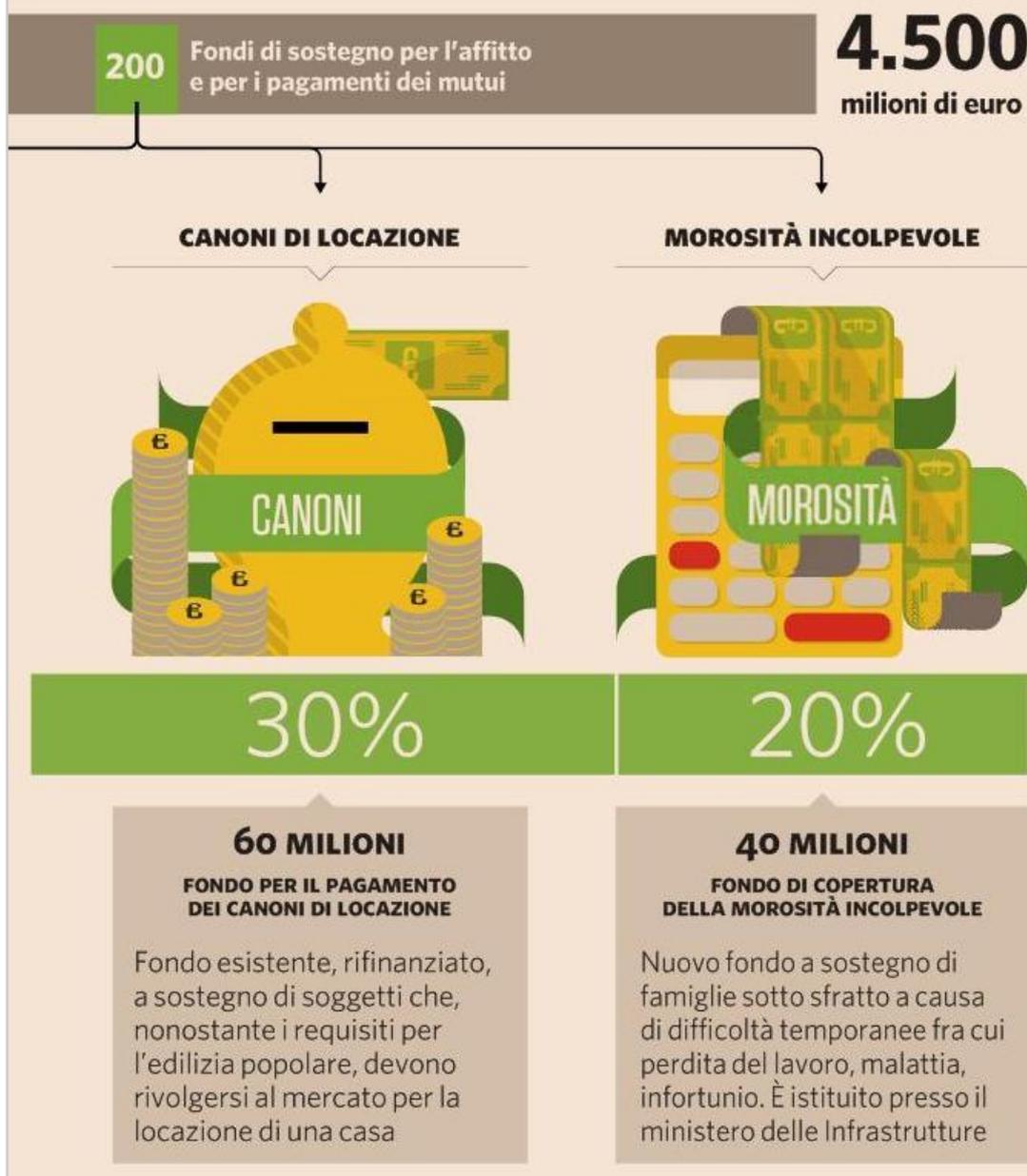
Le proposte delle banche

Offerte di mutuo a 20 anni su www.mutuonline.it per il profilo di un impiegato di 35 anni, per acquisto prima casa a Milano; importo mutuo 100.000 €, valore immobile 200.000 €. Rilevazioni del 4 settembre 2013

BANCA	TASSO VARIABILE	RATA	ISC (TAEG)
Iw Bank	2,98% (Euribor 1M + 2,85%)	553	3,05%
Deutsche Bank	2,97% (Euribor 3M + 2,75%)	553	3,17%
Bnl - gruppo Bnp Paribas	2,98% (Euribor 1M + 2,85%)	554	3,19%
Webank	3,13% (Euribor 3M + 2,90%)	561	3,20%
Cariparma - Crédit Agricole	3,08% (Euribor 3M + 2,85%)	558	3,27%
BANCA	TASSO FISSO	RATA	ISC (TAEG)
Gruppo Banco Popolare	4,75% (fissato dalla banca)	646	5,28%
Cariparma - Crédit Agricole	5,81% (IRS 20A + 3,10%)	688	5,43%
Bnl - gruppo Bnp Paribas	5,10% (fissato dalla banca)	668	5,46%
Iw Bank	5,44% (IRS 20A + 2,90%)	685	5,61%
Webank	5,59% (IRS 20A + 2,90%)	693	5,77%

FONTE: Mutuonline.it

mercato





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.