

GENTE **INCHIESTA**

RIPARTE LA RICHIESTA DI PRESTITI PER LA CASA. E ORA SONO PIÙ FACILI

**DOPO DUE ANNI E
MEZZO DI STRETTA
CREDITIZIA,
LE FAMIGLIE
CHE VOGLIONO
COMPRARE
UN'ABITAZIONE
OGGI HANNO
PIÙ POSSIBILITÀ.
ESAMINIAMOLE**



CI FACCIAMO IL POP-MUTUO

**PRIMA REGOLA:
CONFRONTARE**
Una giovane coppia analizza le offerte di mutui che si possono trovare in Internet. Il primo consiglio è quello di confrontare il maggior numero possibile di proposte.

di Rossana Linguini

Stavamo quasi per gettare la spugna. Un mutuo per comprare casa? Sì, e chi te lo dà di questi tempi. E invece forse quella che si vede in fondo al tunnel è una lucina. Neppure così fioca, ci spiega Maurizio Liuti di Crif, società specializzata in sistemi di informazioni creditizie. «I nostri dati sull'andamento dei mutui evidenziano che la domanda di prestiti in novembre è cresciuta dell'8,2 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno prima». Non è solo una scintilla, perché il dato positivo è il quinto consecutivo. «Il primo in controtendenza, dopo due anni e mezzo negativi, era di luglio scorso», dice Liuti, «e anche a voler essere prudenti, cinque mesi con il segno più davanti, come si diceva nei vecchi film gialli, sono ben più di un indizio». Ok, le famiglie ci riprovano, però il problema stava soprattutto dall'al-



LE MIGLIORI OFFERTE SUL MERCATO

Ecco le novità più interessanti di mutuo ventennale. I dati sono riferiti a una ipotesi di acquisto di prima casa a Milano del valore di 150 mila euro con un importo del mutuo di 120 mila euro. Rilevazioni di www.mutuionline.it del 2-12-2013.

Banca	Tasso variabile	Rata	Taeg	Spese iniziali
DEUTSCHE BANK	2,83%	€ 656	3,00%	€ 1.090
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	2,88%	€ 659	3,05%	€ 800
IW BANK	3,02%	€ 667	3,09%	€ 0
WEBANK	3,04%	€ 668	3,11%	€ 0
BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	2,92%	€ 660	3,12%	€ 850
Banca	Tasso fisso	Rata	Taeg	Spese iniziali
GRUPPO BANCO POPOLARE	4,75%	€ 775	5,10%	€ 1.320
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,69%	€ 819	5,31%	€ 900
BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	5,15%	€ 802	5,45%	€ 850
WEBANK	5,33%	€ 814	5,49%	€ 0
IW BANK	5,52%	€ 827	5,69%	€ 0
Banca	Tasso misto	Rata	Taeg	Spese iniziali
DEUTSCHE BANK	3,05%	€ 666	3,14%	€ 1.090
WEBANK	4,10%	€ 733	4,20%	€ 0
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	3,83%	€ 718	4,24%	€ 1.300
ING DIRECT	4,55%	€ 762	4,83%	€ 1.500
BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	5,95%	€ 840	5,74%	€ 1.450



TAN È IL TASSO CHE LEGGIAMO NELLE CAMPAGNE PUBBLICITARIE: MA, ATTENZIONE, NON MISURA IL COSTO REALE DEL MUTUO

È IL MOMENTO GIUSTO
La crisi economica ha portato a un generale abbassamento dei prezzi degli immobili; a questo si aggiunge ora una maggiore elasticità da parte degli istituti di credito: condizioni ideali per comprare casa.

INVERSIONE DI TENDENZA

Dopo due anni e mezzo di trend negativo, la domanda dei mutui torna a crescere

2013

Gennaio	-14%
Febbraio	-10%
Marzo	-9%
Aprile	-9%
Maggio	-12%
Giugno	-6%
Luglio	2%
Agosto	4%
Settembre	7%
Ottobre	1%
Novembre	7,4%

Fonte: Dati Crif

tra parte, agli sportelli bancari che dalla crisi del 2009 in poi hanno chiuso i rubinetti. «Certo, ma la domanda, che nel nostro caso è rappresentata dalle istruttorie formali presentate dalle famiglie alle banche e non dalle semplici richieste di informazioni, è un indicatore inequivocabile di ripresa della fiducia». In altre parole: gli italiani avevano smesso di andare a bussare agli istituti di credito non solo per paura di trovare le porte chiuse, ma anche perché hanno perso il lavoro, sono in cassa integrazione o hanno paura di finirci. Ora qualcosa è cambiato, seppure con piani di rimborso che via via si sono allungati e importi richiesti che si sono ridotti. «Una volta si chiedevano finanziamenti a dieci anni», precisa Liuti, «ora più del 70 per cento delle richieste cade nella fascia di mutui a 15-30 anni. Quanto alla

richiesta di somme più modeste, va detto che oggi per comprare lo stesso appartamento serve meno denaro di prima, per via dei valori immobiliari in calo. Ma soprattutto non va dimenticato che la rata da pagare è figlia dell'importo e della durata del finanziamento: e ora nessuno vuole accollarsi un impegno troppo oneroso». Insomma, mutui più piccoli e che finiremo di pagare tra moltissimo tempo, però mutui: un po' più facili e un po' meno cari, come ci conferma Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline (www.mutuonline.it), il broker che su Internet mette a confronto i prodotti di 57 istituti di credito italiani. «In questi mesi, un po' per volta e senza troppo clamore, le banche italiane hanno provveduto a ridurre gli spread, cioè quella parte del tasso che per il cliente rappresenta un costo e per la banca la valutazione del rischio. Nell'arco di un anno e mezzo, dai massimi della prima metà del 2012, siamo scesi di più di un punto percentuale: oggi le migliori offerte di prestiti a tasso variabile sono tra il 2,50 e il 2,70 per cento, ben lontani dal 3,5 di allora». Buone notizie, dunque, come il taglio dei tassi della Banca centrale europea a inizio novembre, che ha portato

il tasso Bce allo 0,25 per cento, il minimo di sempre. «Non ha avuto un effetto diretto sui mutui, che sono agganciati a un altro parametro, l'Euribor, che come si dice in gergo tecnico aveva già scontato il ribasso e da mesi oscillava tra lo 0,10 e lo 0,20 per cento: ma il taglio di Mario

Draghi è un ulteriore segnale di semplicità di accesso alla liquidità ►



per le banche che crea uno scenario più favorevole per i prossimi mesi nei quali, è molto probabile, vedremo ulteriori riduzioni dello spread e quindi del costo dei finanziamenti da parte di un numero sempre maggiore di banche». Un processo già cominciato dal colosso Uni-credit, che, dopo un lungo periodo di assenza, quest'anno è tornata prepotentemente sul mercato dei mutui con pubblicità per far cononoscere la propria offerta e condizioni aggressive. «Quello che ci aspettiamo per il 2014», prosegue Anedda, «è anche una maggiore flessibilità del mondo bancario». In parte già tangibile, per esempio, nel livello di copertura del finanziamento, che negli anni scorsi si era sempre più avvicinato al 60 per cento del valore dell'immobile acquistato. «Ora più o meno tutti gli istituti di credito sono ritornati verso quella soglia dell'80 per cento che negli anni scorsi era diventata miraggio

to di vista finanziario ma anche logico, per un finanziamento a tasso variabile, che consente risparmi, visto che oggi un mutuo a tasso fisso si aggira sul 5 per cento, mediamente due punti percentuali in più rispetto a quello variabile». Una differenza che riduce il costo in termini di interessi maturati sul prestito e, di conseguenza (come si vede nella tabella a pag. 76), il valore della rata. «Fermo restando», dice Anedda, «che chi si trova a chiedere un finanziamento che presuppone una rata troppo tirata rispetto al proprio reddito, deve rassegnarsi a cercare un mutuo a tasso fisso». Un po' più caro, ma la tranquillità ha un prezzo.

Rossana Linguini

irraggiungibile», racconta l'esperto di Mutuionline. Difficile trovare banche che si spingano oltre questa soglia, al di là di qualche caso sparuto. «Ma sono tante quelle che cominciano a ragionare su quel 100 per cento che per una parte della clientela è importante, magari studiando modi alternativi per tutelarsi». Ma intanto, visto che l'aria sembra essere cambiata, chi decidesse di fare il grande passo si troverebbe davanti alla solita domanda: variabile o fisso? «Il fatto che nel medio termine i tassi d'interesse, come le dichiarazioni delle autorità monetarie lasciano presagire, si terranno molto bassi», dice Roberto Anedda, «fa propendere, dal pun-

TAEG ANCHE CHIAMATO ISC, INDICE SINTETICO DI COSTO, È IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE. INCLUDE TUTTE LE SPESE ACCESSORIE DI UN MUTUO





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.