

FINANZIAMENTI PER LA CASA

Prezzi bassi e tassi ai minimi spingono il rilancio dei mutui

Diventa conveniente sostituire con la surroga i contratti più onerosi
 Attenzione allo spread legato al loan to value

Nicola Borzi

Il 2014 si preannuncia come l'anno della ripresa per i mutui. A febbraio le richieste sono aumentate dell'8,4% su base annua. A spingere la domanda delle famiglie è un mix di fattori: il calo dei prezzi immobiliari, i tassi vicini ai minimi, l'incremento delle erogazioni delle banche, gli interventi di sostegno pubblici come il "plafond casa" del Governo che mette a disposizione 2 miliardi alle famiglie meno abbienti. Il mercato però si fa più selettivo e i clienti dovranno fare attenzione alle caratteristiche dei contratti.

Secondo Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it., «gli spread applicati dalle banche sull'Irs per i contratti a tasso fisso e sull'Euribor per quelli a tasso variabile sono calati di un paio di punti da un anno e mezzo fa, anche se non siamo ancora ai livelli pre-crisi (1,40-1,50%). Oggi le migliori offerte vedono gli spread tra il 2,25 e il 2,50%. Poiché però i tassi base sono inferiori rispetto a un paio di anni or sono, se si guarda al Taeg, il tasso annuo effettivo globale che rappre-

senta il vero costo finale del mutuo, il suo valore è superiore rispetto ai minimi pre-crisi di appena 50-70 punti base. L'effetto combinato, grazie al calo dei prezzi immobiliari, genera una ripresa della domanda. Anche da parte delle banche c'è poi una ripresa dell'offerta, perché il restringersi della forbice dei tassi spinge gli istituti a incrementare le erogazioni rispetto agli anni scorsi. Ad esempio, nei giorni scorsi UniCredit ha annunciato l'intenzione di raddoppiare le erogazioni rispetto a un anno fa». L'effetto combinato, secondo Anedda, è che il 2014 sin dai primi mesi segnala una ripresa delle erogazioni. A fine 2013 i volumi erogati erano di circa 21 miliardi, in forte calo dai 26 del 2012 registrati da Banca d'Italia. «Per il 2014 ci pare ipotizzabile un aumento dell'erogato in doppia cifra. Solo ora i clienti cominciano a comprendere alcuni vantaggi, come quello del plafond casa del Governo.

Nei primi due mesi dell'anno abbiamo poi assistito al balzo delle richieste di mutui per surroga di vecchi contratti: rispetto al 2013 c'è quasi un raddoppio sulla quota complessiva delle surroghe», spiega Anedda. «Comincia a diventare interessante sostituire i mutui erogati nel periodo della crisi, con spread più alti di uno o due punti rispetto a oggi. Molti clienti sono attratti dall'opportunità di passare da contratti a tasso fisso con spread elevato (Taeg medio 6-6,5%) ad altri a tasso variabile anche per l'Euribor ai minimi, con Taeg vicino al 3%. Il risparmio di interessi è interessante anche per lo scenario dei tassi che li prevede, salvo imprevisti, ancora su livelli contenuti nel medio-lungo pe-

LA PAROLA CHIAVE

Loan to value- Ltv

QUOTA DELL'INVESTIMENTO

finanziata con il mutuo. Il valore percentuale esprime la frazione dell'investimento coperta dal prestito bancario in rapporto al costo dell'immobile. Occorre fare attenzione a che la quota finanziata a debito (cioè il valore del loan to value) non sia eccessiva, perché l'indebitamento può rivelarsi pesante (per ogni euro ricevuto dalla banca si pagheranno interessi per molti anni) o eccessivo, se crolla il reddito della famiglia e/o le rate del mutuo aumentano. Spesso le banche aumentano gli spread pagati dal cliente al crescere del loan to value: più alta è la percentuale dell'acquisto finanziata, più cari si pagano gli interessi.



riodo». Quanto alle politiche commerciali delle banche, «la ripresa delle erogazioni è legata a modalità equilibrate. Cresce il numero delle banche che legano lo spread sui tassi al loan to value (Ltv, *Ndr*), cioè alla quota dell'investimento finanziata a debito». E Anedda conclude: «In sostanza, il Taeg aumenta con il crescere dell'Ltv e in alcuni casi anche alla tipologia del reddito e al peso della rata sullo stipendio. Le banche considerano un minor peso della rata sugli introiti del cliente un segno di maggiore sostenibilità del mutuo e quindi un indicatore di "tranquillità" del rimborso. Per questo agevolano l'approvazione delle pratiche di mutuo meno onerose, anche sul fronte delle condizioni applicate ad aspetti del contratto come la necessità o meno di sottoscrivere polizze accessorie».

nicola.borzi@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La fotografia del mercato

LE EROGAZIONI PER FINALITÀ...

Valori in percentuale sul totale, dati semestrali



... QUELLE PER TIPO DI TASSO...

Valori in percentuale sul totale, dati semestrali



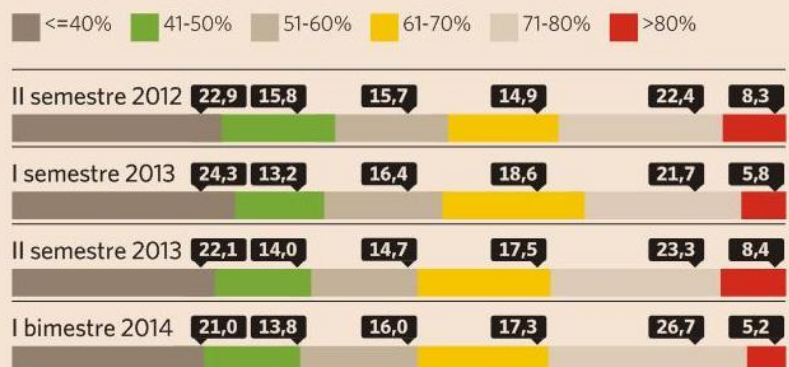
... QUELLE PER DURATA...

Valori in percentuale sul totale, dati semestrali



... E QUELLE PER CLASSI DI LOAN TO VALUE

Valori in percentuale sul totale, dati semestrali



FONTE: Osservatorio Mutui di MutuiOnline.it
dati aggiornati a febbraio 2014



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.