

Immobili I mutui sono tornati Come sceglierli (e come cambiarli)

DI GINO PAGLIUCA

Dopo la violenta contrazione degli ultimi tre anni il mercato dei mutui è tornato a lanciare segnali positivi. Nei primi tre mesi del 2014 sono aumentate le erogazioni da parte delle banche (+20%) e le richieste degli acquirenti di immobili (+10,4%). Anche gli spread si vanno riducendo. Per un prestito di 100 mila euro a venti anni il tasso variabile si attesta intorno al 2,58%, mentre sullo stesso importo a tasso fisso il costo medio sale al 4,78%.

ALLE PAGINE 22 E 23



La svolta Aumentate da inizio anno le erogazioni e le richieste. E sono leggermente migliorate le condizioni di accesso ai finanziamenti

Mutui Scendono i tassi, sale l'interesse dei clienti

Fissi stabilmente sotto il 5%, variabili al 2,5%. E nell'immediato futuro il denaro dovrebbe continuare a costare poco

DI GINO PAGLIUCA

Per il mercato dei mutui e di riflesso per quello della casa il clima comincia a cambiare. A dirlo è una concomitanza di indizi che, considerati nel complesso, assumono la consistenza di una prova.

Il primo segnale è anche quello

minimi di erogazione di inizio 2013, che una parte dell'aumento va ascritta al ritorno sul mercato delle surroghe e soprattutto che una buona quota delle compravendite di case pianificate per fine 2013 sono slittate a inizio 2014 per approfittare della tassazione più favorevole.

Il secondo indizio è quello che arriva dal lato della domanda, misurata dalla centrale rischi Crif: le richie-

ste di mutui sono in crescita dallo scorso autunno e nei primi 4 mesi del 2014 hanno registrato un incremento del 10,4 per cento rispetto allo stesso periodo del 2013. Il dato è ancora più interessante se lo si confronta con quello dei prestiti personali, in continua diminuzione. È vero che una richiesta di mutuo non si traduce automaticamente nella sua concessione, ma le istruttorie di solito si avviano quando a un primo esame del cliente lo si ritiene finanziabile e quindi è presumibile che l'aumento delle domande si tradurrà nei prossimi mesi in un incremento proporzionale delle erogazioni.

2,58%

MEDIO ANNUO

Il livello di un mutuo da 100 mila euro a tasso variabile di durata ventennale. Il fisso sale al 4,78%

all'apparenza più indiscutibile ma nella realtà il meno significativo: nei primi tre mesi dell'anno le erogazioni sono aumentate del 20 per cento rispetto allo stesso periodo del 2013. Il dato proviene dall'Abi ed è ovviamente esatto, ma va letto con tutte le cautele del caso, visto che la crescita a doppia cifra va rapportata ai livelli



Bce Il presidente della Banca centrale Mario Draghi

Investimenti

Il terzo indizio non è di per sé misurabile con i numeri ma è ben visibile se si considera il ritorno di affissioni, pubblicità sulla carta stampata, spot televisivi: le banche stanno tornando a puntare sui mutui e a farsi concorrenza sulle condizioni



Abi Il presidente della As-sociazione, Antonio Patuelli

dei prodotti. Le conseguenze di questo cambio di passo degli istituti sono sì quantificabili, perché si stanno traducendo in una secca discesa dei tassi.

La nostra consueta analisi sulle migliori condizioni praticate sul sito *mutuonline.it* per mutui da 100 mila euro erogati per una casa di valore doppio segnala che i mutui variabili sono proposti a venti anni a un tasso medio del 2,58 per cento a tasso variabile e del 4,78 per cento per il tasso fisso. Sui finanziamenti trentennali le medie passano rispettivamente al 2,66 per cento e al 5,03 per cento. Per avere un'idea di come stia cambiando il mercato si possono confrontare questi numeri con quelli che si potevano ricavare dall'inda-

gine sulla medesima fonte che *CorriereEconomia* ha effettuato a novembre 2013; sei mesi fa i variabili ventennali si ponevano al 2,86 per cento, 28 centesimi in più di oggi, i fissi al 5,20 per cento, ovvero 42 centesimi in più.

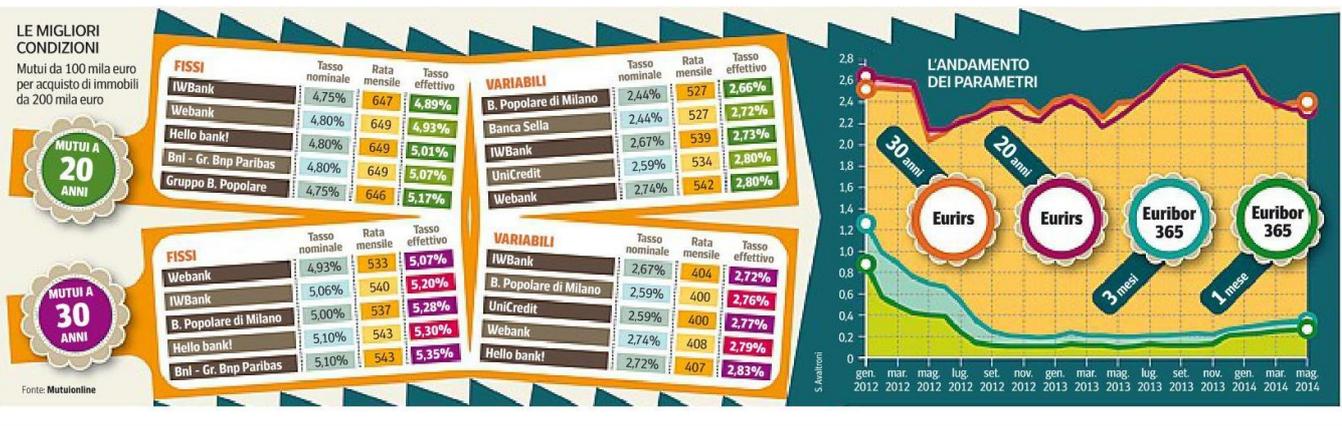
Differenze

Alle condizioni attuali la rata media mensile per un mutuo fisso a 20 anni è di 648 euro contro i 534 del variabile con una differenza di 114 euro; a 30 anni i valori sono rispettivamente di 539 e 403 euro, con un gap a favore dell'indicizzato di 136 euro. Ovvio che in queste condizioni e con la prospettiva che per almeno i prossimi due-tre anni il costo del denaro non sia destinato a registrare

impennate, la scelta di chi cerca un mutuo si stia concentrando sull'indicizzato. Secondo l'ultimo osservatorio di *mutuonline* questa tipologia di finanziamento rappresenta oggi i tre quarti del mercato delle erogazioni, anche se una non trascurabile quota di debitori, il 9 per cento, al variabile accompagna la protezione del cap.

Ristrutturazioni

A prendere atto della discesa dei tassi c'è stata anche la Cassa Depositi e Prestiti, che ha messo a disposizione un plafond di due miliardi di euro finalizzati alla concessione di mutui per ristrutturazione e adeguamento energetico degli immobili fino a 10 anni e di finanziamenti per l'acquisto di durata fino a 30 anni. La Cassa eroga la liquidità alle banche che poi le devono utilizzare per mutui da concedere a condizioni migliorative rispetto a quelle standard. Nell'elenco reperibile sul sito di Cdp si ricava che hanno finora aderito al-



La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

l'iniziativa 43 istituti. Le condizioni a cui sono concessi i finanziamenti dipendono dalla situazione patrimoniale della banca. Ad esempio i mutui per l'acquisto di durata ventennale sono concessi con uno *spread* sull'Euribor dell'1,75 per cento se la banca ha Tier 1 (l'indice che in pratica misura il rapporto tra riserve e impieghi) superiore al 9 per cento; si

1,75%

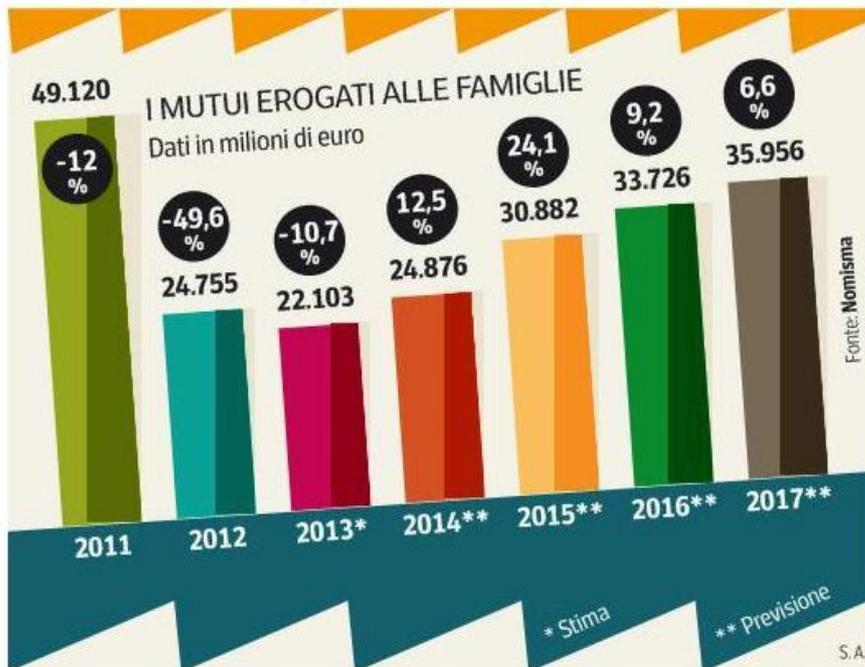
MEDIO ANNUO

Il tasso dei prestiti della Cdp alle banche con i bilanci più solidi e finalizzati all'erogazione dei mutui

sale all'1,90 per cento se il Tier 1 è tra il 7 e il 9 per cento e infine si passa al 2,20 per cento se il Tier 1 è inferiore al 7 per cento. Per il tasso fisso i valori di *spread* sull'Eurirs sono ancora più bassi: le banche con più accantonamenti possono ottenere l'1,20 per cento, che sale all'1,40 per cento per gli istituti con Tier1 tra il 7 e il 9 per cento e all'1,7 per cento per chi sta sotto il 7 per cento.

Può sembrare una struttura di tassi incomprensibile ma in realtà prefigura lo scenario di Basilea 3 quando il costo del denaro dipenderà in maniera sostanziosa dal *rating* dell'istituto che concede i prestiti: quelli più solidi potranno erogare il denaro a costo minore.

© 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.