

# DOSSIER

Prestiti, banche & mattone



Roberto Anedda

## Mutui: raddoppiano i richiedenti e cresce l'erogato

Incremento dei mutui del 20% nei primi mesi dell'anno e maggiore capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di una casa: sono segnali positivi quelli che emergono dal Rapporto Immobiliare 2014, presentato da Agenzia delle Entrate e Abi. Lo stesso miglioramento e una ripresa del mercato è registrata dall'ultima edizione dell'Osservatorio sul mercato dei mutui di MutuiOnline.it

A cura dell'Osservatorio MutuiOnline.it



“I primi mesi del 2014 – spiega Roberto Anedda direttore marketind di MutuiOnline.it – confermano un quadro positivo per il mercato dei mutui. La tendenza al miglioramento delle condizioni è infatti andata consolidandosi mese dopo mese, portando lo spread medio intorno al 2,30% per i tassi variabili e al 2,60% per i tassi fissi”.

Le migliori offerte in realtà fanno segnare valori ancora più bassi, con spread alla soglia del 2%, ben lontani ormai dai valori anche superiori al 4% raggiunti negli anni peggiori della crisi recente. Grazie anche allo scenario di tassi ridotti anche i tassi finali dei mutui sono ormai addirittura più bassi di quelli che si registravano tre anni fa prima della crisi stessa: i migliori tassi variabili partono oggi dal 2,40%, e a tasso fisso si trova un gran numero di offerte sotto i 5%, quindi un livello storicamente conveniente anche per chi voglia optare per la certezza del tasso costante nel tempo anche se più costoso rispetto al variabile.

In questo scenario, se si considera che anno dopo anno i prezzi degli immobili hanno continuato a calare, l'acquisto di una casa finanziato da un mutuo risulta

essere molto più conveniente rispetto a tre anni fa, dato che si risparmia sia sul prezzo dell'immobile che sul mutuo, con il risultato aggiuntivo di finanziare magari una percentuale maggiore dell'acquisto.

“Il miglioramento delle condizioni di offerta dei mutui – prosegue nella sua analisi Anedda – è stato del resto accompagnato da un crescente numero di banche che hanno ripreso a spingere commercialmente sul prodotto, alimentando non solo la concorrenza tra istituti sui tassi ma anche sulla flessibilità di erogazione. Si sono così ammorbiditi i criteri di erogazione del credito, e ormai praticamente tutte le principali banche estendono la soglia di finanziamento fino all'80% del valore dell'immobile.

Permane comunque una giusta cautela nelle valutazioni del valore degli immobili da parte degli istituti, dato che il mercato immobiliare nel suo complesso è ancora in fase di assestamento e deve ancora dare segnali di ripresa delle quotazioni. In generale l'offerta di mutui è certamente molto più ampia e conveniente rispetto anche a solo un anno fa, e mese dopo mese lo scenario delle offerte può riservare

novità interessanti. Il ribasso dei tassi sta peraltro avendo un doppio effetto sul mercato dei mutui, in quanto oltre ad una ripresa dei finanziamenti per acquisto si registra un sensibile incremento delle operazioni di surroga”.

Grazie ai tassi molto più bassi, infatti, risulta spesso conveniente sostituire mutui chiusi proprio nei recenti anni di crisi finanziaria, quando l'offerta di mutui era diventata molto rigida, costosa e rarefatta. I dati dell'osservatorio di MutuiOnline.it mostrano infatti una quota di erogato di mutui per surroga sul totale mercato mutui che dai minimi del 4% del 2012 è ora risalita quasi al 10%. Se poi si guarda all'andamento delle richieste, e quindi ai mutui che potranno eventualmente chiudersi nei prossimi mesi, la quota della surroga balza nel 2014 addirittura al 20%, lasciando quindi ipotizzare che nel resto dell'anno potrà ulteriormente incrementare anche il proprio peso sulle erogazioni e contribuire a risollevare i numeri del mercato.

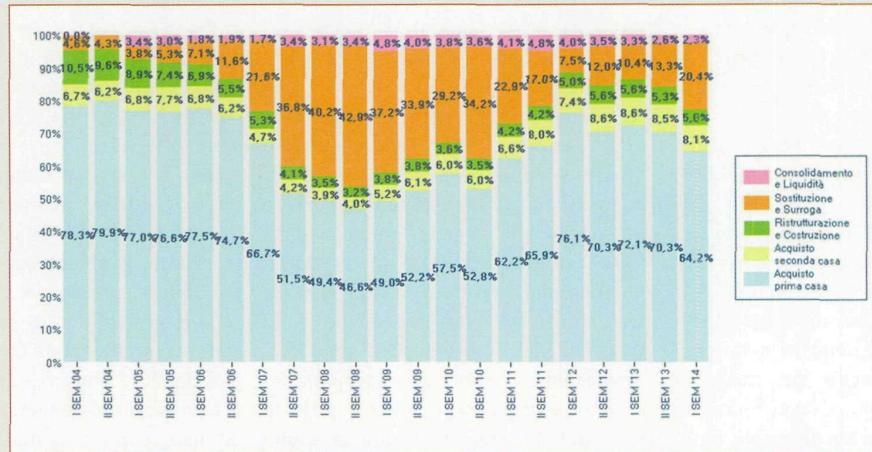
Soprattutto chi ha sottoscritto un mutuo tra la fine del 2011 e l'inizio del 2013 si trova infatti in alcuni casi con spread anche oltre il 4%, e ad esempio tassi fissi tra il 6% ed il 6,5%. Ovvio

## Struttura Osservatorio Mutui

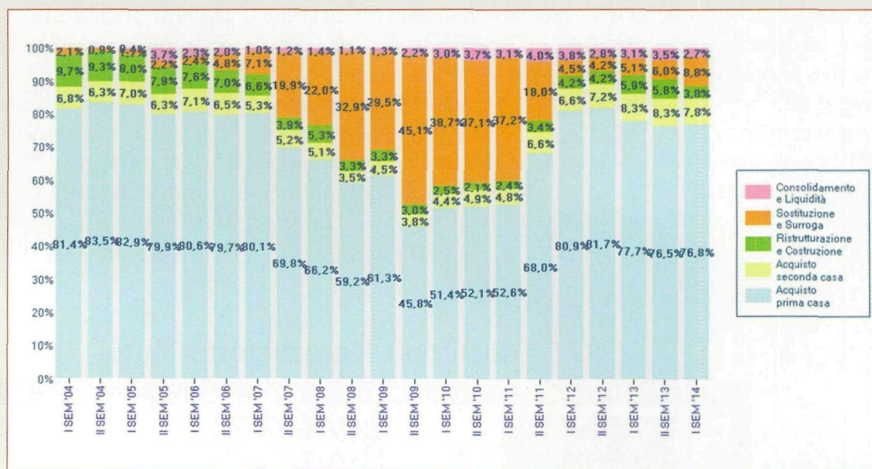
Mix domanda profilo mutuo	Mix domanda profilo richiedente	Best online
<p>Evoluzione richieste ed erogati per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalità</li> <li>• Tipo di tasso</li> <li>• Durata</li> <li>• Importo medio</li> <li>• Classi d'importo</li> <li>• Loan to value (LTV)</li> </ul>	<p>Evoluzione richieste ed erogati per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area geografica</li> <li>• Classi d'età</li> <li>• Professione</li> <li>• Classi di reddito</li> </ul>	<p>Le migliori offerte online di mutui a tassi fisso e variabile</p>
Slide da 3 a 14	Slide da 15 a 22	Slide 23
<p><b>Note:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>rilevazioni semestrali:</b> per l'ultimo semestre in corso i dati comprendono solo il consuntivo dei mesi effettivamente trascorsi. Non rappresentano quindi stime o proiezioni di chiusura dell'intero semestre;</li> <li>- <b>richieste:</b> richieste di mutuo presentate nel periodo considerato, anche se non necessariamente già erogate. Indicano le scelte più recenti dei consumatori e le possibili tendenze degli erogati per i mesi successivi;</li> <li>- <b>erogati:</b> mutui erogati nel periodo considerato, spesso richiesti in momenti precedenti. Il loro mix può quindi risentire di situazioni di mercato differenti da quelle del momento di erogazione;</li> <li>- <b>LTV:</b> è il rapporto tra l'importo del mutuo ed il valore di acquisto dell'immobile. Esprime quindi la percentuale di finanziamento costituita dal mutuo.</li> </ul>		



### Richieste mutui per finalità rilevazioni semestrali



### Mutui erogati per finalità rilevazioni semestrali



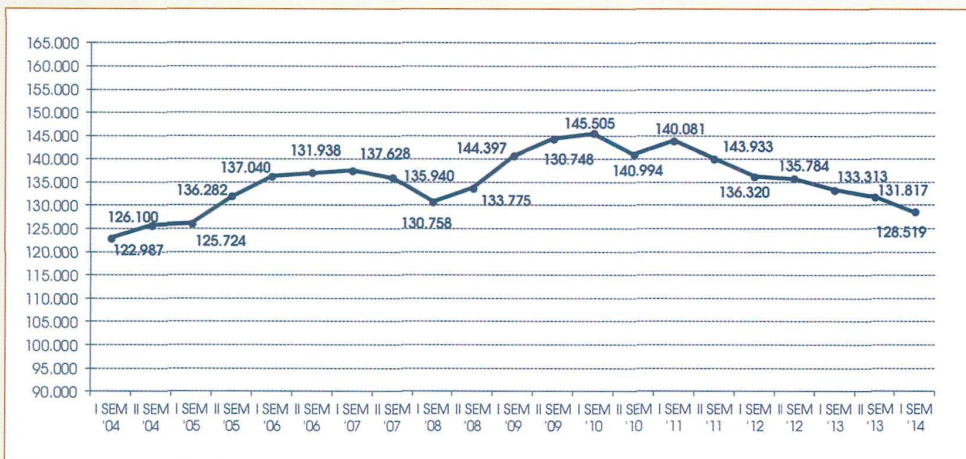
quindi che adesso si apra una possibilità di risparmio sensibile con la surroga, che permette a costo zero di passare ad un nuovo mutuo con tassi più bassi anche di oltre due punti percentuali. Chi poi dovesse optare per sostituire un vecchio tasso fisso con un variabile praticamente si trova un tasso e una rata che può addirittura più che dimezzarsi, amplificando le opportunità di risparmio immediato. Il tasso variabile risulta effettivamente ormai da molti mesi la tipologia di

finanziamento più richiesta, con una quota di oltre il 60% sul totale dei nuovi mutui. Uno sguardo all'andamento storico dei tassi e degli interessi nell'ultimo decennio indica peraltro che il tasso variabile è finora sempre risultato quello più conveniente in termini di interessi passivi complessivamente generati rispetto alle altre opzioni, qualunque fosse stato l'anno di partenza, cosa che di per sé alimenta nel tempo il mantenimento di una certa predile-

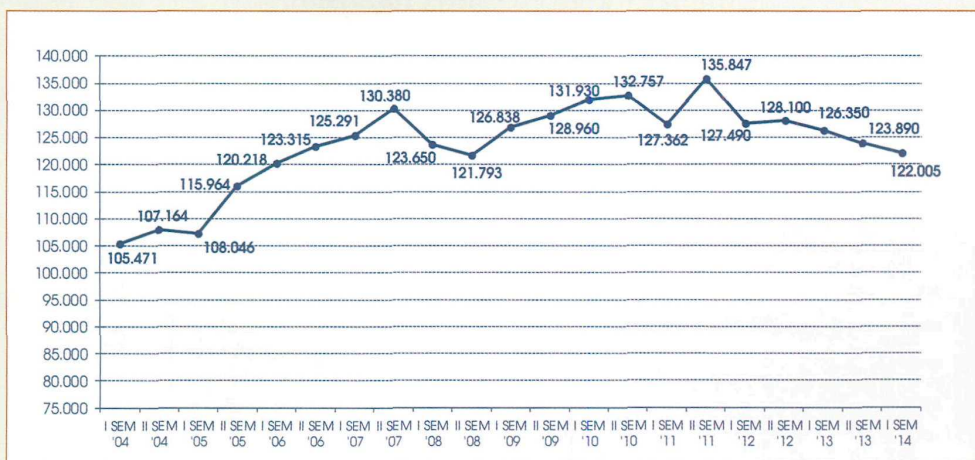
zione per questa tipologia di tasso, specialmente con la prospettiva attuale di tassi ancora contenuti per diverso tempo. Si mantiene comunque stabile anche la scelta del tasso fisso intorno al 20% dei finanziamenti, a conferma del fatto che comunque i tassi offerti sono molto contenuti e risultano soddisfacenti per quella non marginale fascia di famiglie che prediligono la certezza della rata fissa per la migliore pianificazione del proprio bilancio familiare nel lungo termine.

dossier PRESTITI, BANCHE & MATTONE

**Importo medio richieste mutui**  
euro, rilevazioni semestrali



**Importo medio mutui erogati**  
euro, rilevazioni semestrali



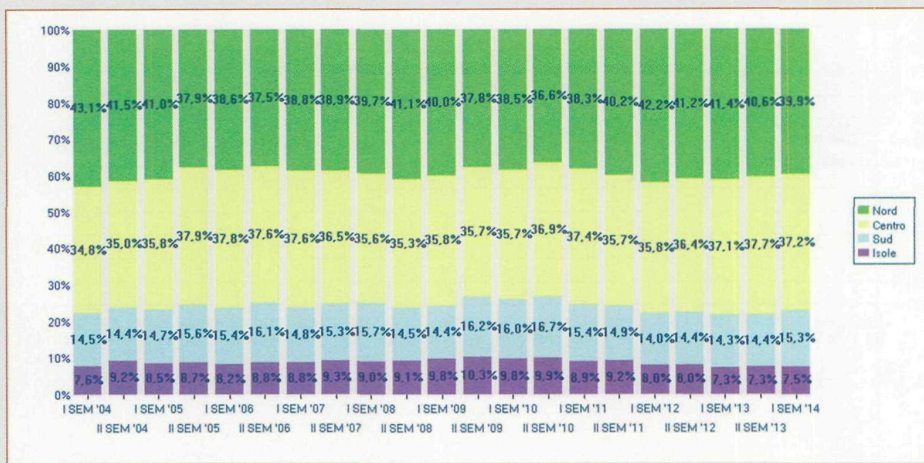
“

La domanda di immobili spaziosi a uso abitativo non segue infatti i criteri del minor prezzo al metro quadro o della posizione più prestigiosa, ma cresce nelle zone in cui i potenziali acquirenti ritengono di poter trovare più facilmente le caratteristiche qualitative desiderate

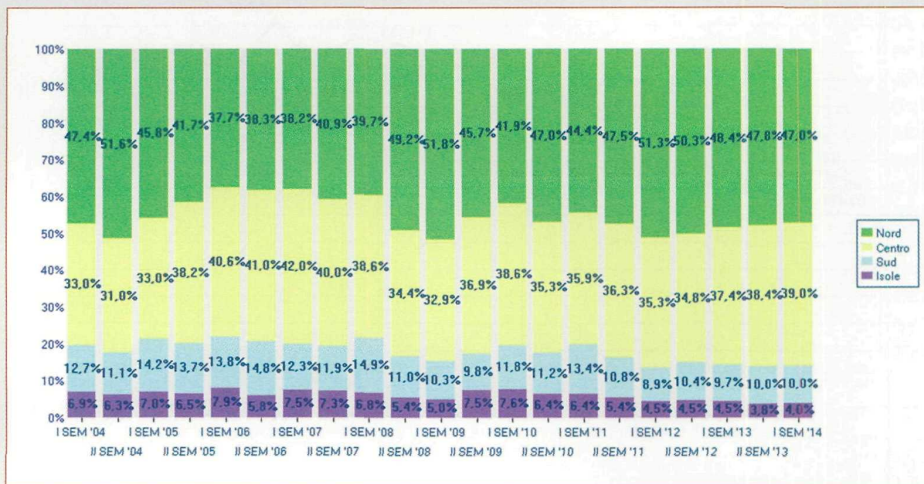
”



### Richieste mutui per area geografica rilevazioni semestrali



### Mutui erogati per area geografica rilevazioni semestrali



Dal lato delle durate del mutuo non si registrano variazioni di rilievo: le scadenze medio-lunghe, quindi tra i venti e i trenta anni, costituiscono ormai da tempo l'ossatura principale delle erogazioni, con una quota complessiva del 75% circa. Del resto, l'allungamento della durata è una delle opzioni che permette di ridurre l'importo della rata e quindi anche di ottenere un impor-

to complessivo di finanziamento più elevato a parità di peso della rata sul reddito. Stabile anche l'importo erogato del mutuo, che si mantiene sopra i 120.000 euro, non lontano dai massimi fatti registrare nel 2011 prima della crisi con importi intorno ai 130.000 euro. Ciò è chiaramente anche dovuto al fatto che nel frattempo i prezzi delle case si sono ridotti, quindi in molti

casi la cifra richiesta è minore. Incidono inoltre i più numerosi mutui di surroga, che sostituiscono mutui originari per l'importo residuo (quindi più basso) e anche i mutui di ristrutturazione, alimentati anche dalle detrazioni fiscali per i lavori in casa. "Le prospettive per il resto dell'anno restano chiaramente positive, conferma il manager di MutuiOnline.it, anche se man mano i numeri del

## dossier PRESTITI, BANCHE &amp; MATTONE

mercato si andranno a confrontare con un pari periodo del 2013 che è andato progressivamente migliorando.

Se quindi nel 2014 le erogazioni non dovessero continuare a crescere l'incremento percentuale complessivo rispetto all'anno prima potrebbe non aumentare e stabilizzarsi.

Molto dipenderà anche dall'evoluzione della situazione economica generale in Italia e in Europa, e

a breve dalle eventuali misure di intervento monetario e finanziario che la Banca Centrale Europea potrebbe gradualmente attivare per stimolare la crescita e attivare nuovi e maggiori flussi di capitali alle famiglie e alle imprese tramite le banche".

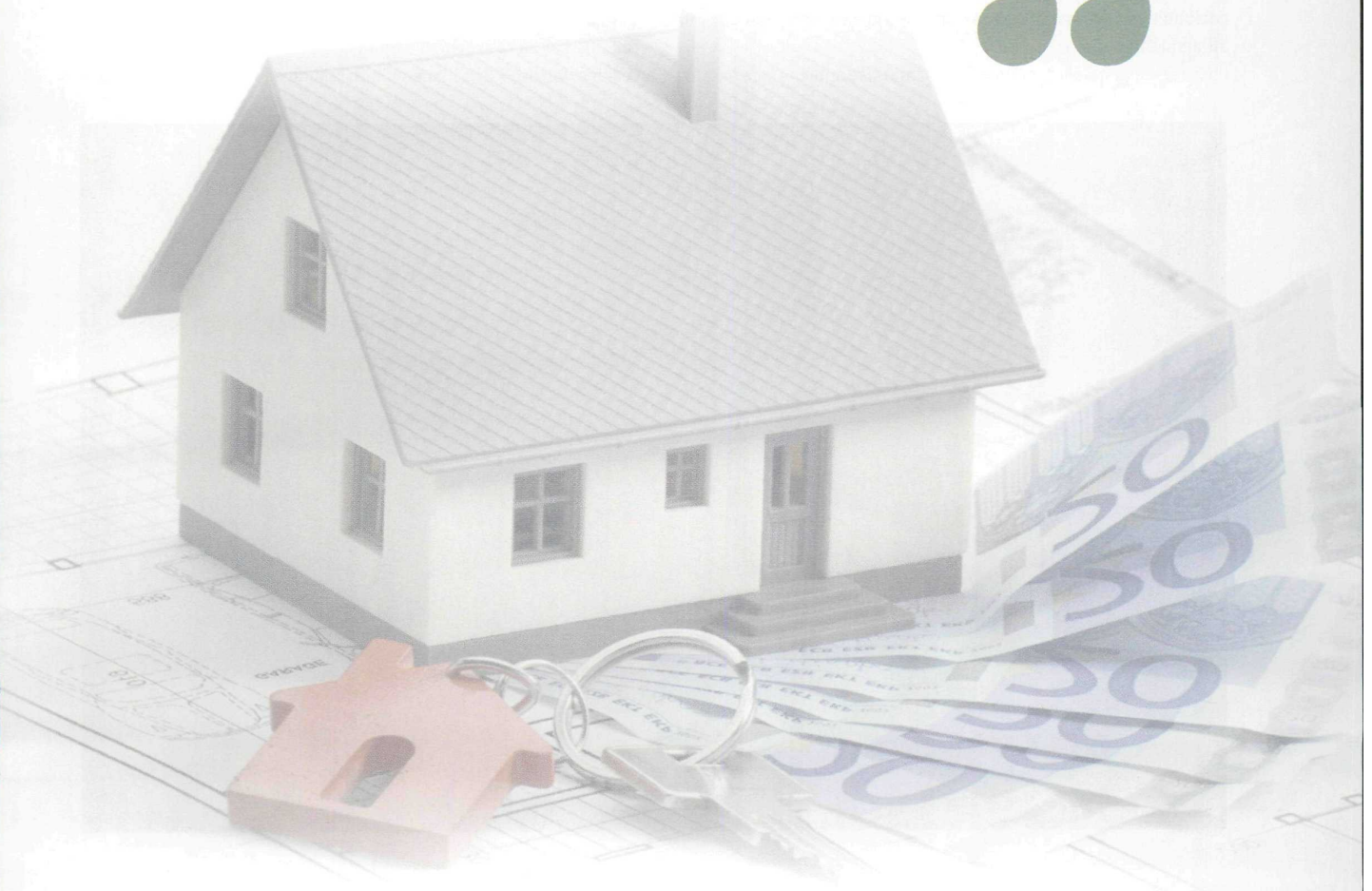
Potenzialmente già dopo l'estate del 2014 potremmo vedere le prime banche riportare lo spread dei mutui sotto il 2%, innescando un ulteriore volano positivo per il

mercato e un possibile maggiore ritorno delle famiglie all'acquisto della casa.

"La situazione - conclude Anedda - del mercato è peraltro ancora in fase di stabilizzazione, quindi è corretto attendere i prossimi mesi per valutare meglio fino a che punto il 2014 costituirà davvero un primo anno di cambiamento di rotta rispetto alla crisi che ha dominato gli scenari degli ultimi anni".

**“L'allungamento della durata è una delle opzioni che permette di ridurre l'importo della rata e quindi anche di ottenere un importo complessivo di finanziamento più elevato a parità di peso della rata sul reddito”**

”







[www.mutuionline.it](http://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.