

IMMOBILI L'offerta di mutui si arricchisce e le condizioni diventano più convenienti. Ma la deflazione rischia di ribaltare l'equazione secondo cui la maggior disponibilità di prestiti spinge le compravendite di case

Se il canone è inverso

di Teresa Campo

Per i soliti paradossi della sorte, a questo punto il rischio è che la discesa del costo dei mutui finisca per allontanare la ripresa del mercato residenziale, invece di avvicinarla. Dopo il nuovo peggioramento dell'economia cui si è assistito a partire dal secondo trimestre dell'anno, il rapporto tra le due grandezze è infatti diventato all'improvviso inversamente proporzionale, mandando all'aria l'equazione «più mutui uguale più case per tutti». Tutto questo per colpa della deflazione, cosa inimmaginabile in Italia prima dell'euro e che invece oggi minaccia il futuro dell'economia dell'Eurozona in genere e dell'Italia in particolare, primo fra tutto il mercato immobiliare. Perché mai investire nell'acquisto di un immobile se la prospettiva è che l'anno prossimo prezzi e canoni d'affitto saranno probabilmente più bassi? Non a caso in Italia l'investimento nella casa è sempre stato il più amato dagli italiani che, non a torto, lo ritenevano il baluardo più affidabile per proteggere i propri risparmi dagli effetti corrosivi di un'inflazione a doppia cifra. Ma, appunto, adesso la prospettiva è cambiata e la Minaccia con la M maiuscola è quella di prezzi che continuano ad avvitarsi al ribasso da un lato, e di italiani sempre più restii a comprare dall'altro, specie per quanto riguarda l'acquisto dei cosiddetti beni durevoli.

Come tutto questo si riflette sui mutui casa è semplice, anche se per nulla rassicurante. La buona notizia è che le cupe prospettive di crisi, recessione e deflazione per ora non stanno arrestando la discesa degli spread sui mutui, che di fatto sono sempre meno cari. La cattiva è che, se le cose vanno avanti così, c'è il rischio che quegli stessi mutui nessuno li voglia più. Ritardando ancora la ripresa del mattone tricolore e, per forza di cose, anche quella del settore mutui.

Tutto questo però è ancora di là da venire, nel senso che le previsioni sono ferme alla situazione del primo trimestre, forte del ritorno degli investitori esteri nel real estate tricolore e, più in piccolo, dell'aumento delle compravendite, più consistente nelle grandi città, ma percepibile anche nelle piazze minori. Un bel segnale visto

I MUTUI PIÙ CONVENIENTI SUL MERCATO				
MILANO. Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000 Rilevazioni del 19.08.14				
DURATA 20 ANNI - VARIABILE		Tasso variabile	Rata	Isc (Taeg)
TASSO VARIABILE	❖ Unicredit	2,20% (Euribor 3M + 2,00%)	€ 516	2,40%
	❖ Banca Popolare di Milano	2,30% (Euribor 3M + 2,10%)	€ 520	2,52%
	❖ Cariparma - Crédit Agricole	2,20% (Euribor 3M + 2,00%)	€ 515	2,37%
	❖ Hello bank!	2,19% (Euribor 1M + 2,10%)	€ 515	2,31%
	❖ Banca Sella	2,30% (Euribor 3M + 2,10%)	€ 520	2,55%
	❖ BNL - Gruppo BNP PARIBAS	2,19% (Euribor 1M + 2,10%)	€ 515	2,36%
	❖ IW Bank	2,39% (Euribor 1M + 2,30%)	€ 525	2,45%
	❖ Webank	2,50% (Euribor 3M + 2,30%)	€ 530	2,56%
	❖ Deutsche Bank	2,30% (Euribor 3M + 2,10%)	€ 520	2,47%
	❖ Banca Monte dei Paschi di Siena	2,25% (Euribor 6M + 1,95%)	€ 518	2,58%
DURATA 20 ANNI - FISSO		Tasso fisso	Rata	Isc (Taeg)
TASSO FISSO	❖ Cariparma - Crédit Agricole	4,82% (IRS 20A + 2,85%)	€ 637	4,59%
	❖ IW Bank	4,40% (IRS 20A + 2,30%)	€ 627	4,52%
	❖ Webank	4,49% (IRS 20A + 2,50%)	€ 632	4,61%
	❖ Intesa Sanpaolo	4,20% (fissato dalla banca)	€ 617	4,57%
	❖ Hello bank!	4,40% (fissato dalla banca)	€ 627	4,59%
	❖ Banca Monte dei Paschi di Siena	4,07% (fissato dalla banca)	€ 610	4,47%
	❖ Gruppo Banco Popolare	4,11% (IRS 20A + 2,20%)	€ 612	4,50%
	❖ UBI Banca Pop Commercio & Industria	4,16% (IRS 20A + 2,25%)	€ 614	4,51%
	❖ Credem Banca	4,21% (IRS 20A + 2,30%)	€ 617	4,56%
	❖ BNL - Gruppo BNP PARIBAS	4,40% (fissato dalla banca)	€ 627	4,65%
LW MIGLIORI OFFERTE PER LA SURROGA				
DURATA 20 ANNI - VARIABILE		Tasso variabile	Rata	Isc (Taeg)
TASSO VARIABILE	❖ BNL - Gruppo BNP PARIBAS	2,19% (Euribor 1M + 2,10%)	€ 515	2,25%
	❖ Hello bank!	2,19% (Euribor 1M + 2,10%)	€ 515	2,25%
	❖ UBI Banca Pop Commercio & Industria	2,34% (Euribor 1M + 2,25%)	€ 522	2,39%
	❖ Intesa Sanpaolo	2,49% (Euribor 1M + 2,40%)	€ 529	2,62%
	❖ Cariparma - Crédit Agricole	2,50% (Euribor 3M + 2,30%)	€ 530	2,64%
	❖ Webank	2,50% (Euribor 3M + 2,30%)	€ 530	2,53%
	❖ Gruppo Banco Popolare	2,55% (Euribor 3M + 2,35%)	€ 532	2,69%
	❖ IW Bank	2,64% (Euribor 1M + 2,55%)	€ 537	2,67%
	❖ Ing Direct	2,75% (Euribor 3M + 2,55%)	€ 532	2,79%
	❖ CheBanca!	3,10% (Euribor 3M + 2,90%)	€ 560	3,15%
DURATA 20 ANNI - FISSO		Tasso fisso	Rata	Isc (Taeg)
TASSO FISSO	❖ UBI Banca Pop Commercio & Industria	4,15% (IRS 20A + 2,25%)	€ 614	4,35%
	❖ Hello bank!	4,40% (fissato dalla banca)	€ 627	4,53%
	❖ Intesa Sanpaolo	4,20% (fissato dalla banca)	€ 617	4,39%
	❖ Webank	4,49% (IRS 20A + 2,50%)	€ 632	4,58%
	❖ Gruppo Banco Popolare	4,25% (IRS 20A + 2,35%)	€ 619	4,45%
	❖ IW Bank	4,60% (IRS 20A + 2,50%)	€ 638	4,70%
	❖ BNL - Gruppo BNP PARIBAS	4,40% (fissato dalla banca)	€ 627	4,53%
❖ Cariparma - Crédit Agricole	5,47% (IRS 20A + 3,50%)	€ 686	5,73%	

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

E gli Usa scherzano ancora col fuoco-subprime

La crisi dei mutui subprime scoppiata nel 2007 negli Stati Uniti, e di cui si pagano ancora le conseguenze in tutto il mondo, non ha insegnato niente. Una nuova tipologia di bond altamente rischiosi sta attraendo investitori a caccia di alti rendimenti: si tratta di obbligazioni che hanno come sottostante i mutui più in sofferenza, quelli legati a case pronte ad essere pignorate. Lo scrive il New York Times che, citando dati elaborati da Intex Solutions, spiega come da inizio anno siano stati lanciate 28 obbligazioni legate a 7 miliardi di dollari di prestiti inesigibili. Nel 2013 furono 72 per 11,6 miliardi di dollari. Il mercato per questo tipo di obbligazioni (su cui nessuna agenzia di rating si è espressa con un

giudizio e che in genere hanno una scadenza breve) è ancora relativamente piccolo rispetto alla popolarità dei bond ipotecari prima dello scoppio della crisi finanziaria del 2007-2008. Ma il mercato stesso è visto in crescita grazie al fatto che da un lato gli investitori sono a caccia di rendimenti attraenti (il 4% contro il 2,4% circa del Treasury a 10 anni) e dall'altro si stima ci siano ancora in circolazione in Usa prestiti in sofferenza per 660 miliardi di dollari. A comprarli sono grandi fondi comuni americani. A venderli sono non solo le banche ma soprattutto il Dipartimento per la Casa e lo Sviluppo Urbano, che ha iniziato appunto a piazzarli sul mercato per evitare perdite a carico dei contribuenti.

che da almeno quattro anni le transazioni non facevano che scendere. Proprio alla luce di questa ripresina le stime vedevano un aumento del 15% delle compravendite entro fine anno e del 4-5% per i mutui, mentre la ripartenza dei prezzi era comunque rinviata al 2016. Dopo l'estate vedremo se sarà necessario correggere il tiro.

Per intanto spira ancora un vento positivo sul comparto mutui. Come spiega Roberto Anedda di Mutuonline, «gli spread applicati dalle banche continuano a scendere e l'erogato a salire. Anzi, in tema di spread c'è chi ha già infranto al ribasso la barriera del 2%». Non male se si considera che a inizio 2013 erano tutti saldamente sopra il 3%. Il fenomeno è diffuso, ovvero comune a tutti gli istituti di credito. Ma non solo: sono tornati a erogare, e con politiche aggressive, importanti player da anni assenti dal mercato, come Unicredit a fine 2013 e più di recente addirittura Mps. Insomma, c'è speranza di ripresa per tutti. Il limite è che buona parte della crescita dell'erogato si deve alle cosiddette surrogate, ovvero alla sostituzione di un mutuo con uno più conveniente, magari con contestuale passaggio da una banca a un'altra: la discesa degli spread unita a quella dei tassi di interesse (quello ufficiale è sceso fino allo 0,15%) fanno sì che i nuovi mutui, sia gli indicizzati che quelli a tasso fisso, siano molto meno cari rispetto a quelli erogati qualche anno fa. Anzi, che siano più convenienti che mai grazie alla combinazione tra spread in calo e tassi ufficiali ai minimi storici (0,15%). Per fare un esempio, sulla scadenza a 20 anni, i migliori prodotti a tasso variabile hanno un tasso finito (Euribor più spread) del 2,2%, e comunque i primi dieci in classifica non superano il 2,5%, mentre per il tasso fisso si va dal 4,10 al 4,80%. Due o tre anni fa si spendeva almeno l'1-1,5% in più. Da qui deriva il boom delle surrogate.

Ma cosa accadrà da qui a fine anno? Le previsioni, a dispetto di deflazione e recessione, sono abbastanza ottimistiche e non vedono uno stop né all'erogato né alla discesa degli spread, che potrebbero arretrare ancora di qualche centesimo. «Molto dipenderà comunque dall'andamento dell'erogato di ciascuna banca da inizio anno a oggi», continua Anedda, «nel senso che chi ha prestato di meno è possibile adotti politiche più aggressive in modo da raggiungere il target fissato per il 2014». (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su www.milanofinanza.it/immobiliare



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.