

TASSE E MUTUI, QUANTO COSTA DAVVERO CASA VOSTRA

FINANZIAMENTI I prestiti immobiliari erogati dalle banche sono in netto aumento. Ma grazie perlopiù alle surroghe e alle ristrutturazioni mentre i contratti per acquisto danno solo qualche segno di risveglio

Mutui, lo strano boom

di Teresa Campo

Mentre il mercato della casa langue, soffocato da congiuntura debole e allarme tasse, a sorpresa molto meglio se la passa il comparto dei mutui. I dati, anche se non concordi perché calcolati su basi diverse, parlano di crescita decisa: Assofin si ferma all'8%, Bankitalia arriva al 16%, mentre l'Abi svetta fin quasi al 30% (29,2%). In ogni caso, ed è quello che conta, i nuovi mutui nel 2014 hanno superato anche quelli erogati nel 2012, quando si erano attestati attorno a 13 miliardi di euro. La crescita peraltro, oltre che in termini di volumi erogati, si riscontra chiaramente anche in termini di numero di nuovi contratti stipulati, saliti nei primi sette mesi del 2014 del 10,3% (dati Assofin).

Ma se le banche sono tornate a finanziare chi compra casa, come mai allora il mercato residenziale italiano resta stagnante e il numero delle compravendite appena poco sopra rispetto ai minimi toccati nel 2013? Le risposte sono più d'una, ma forse la principale riguarda la composizione del nuovo erogato. Trionfano infatti i mutui per ristrutturazione (grazie agli incentivi fiscali sui lavori in casa o a fini di risparmio energetico) e quelli per surroga, mentre incrementi molto più modesti sono messi a segno da quelli legati a nuovi acquisti. I numeri sono chiari: da gennaio a luglio i cosiddetti «altri mutui» sono aumentati del 24,9% in volume e del 28,5% per numero contro il +4,3% e +5,9% registrato dai finanziamenti per l'acquisto. Gli «altri mutui» a loro volta si compongono per il 34,9% da mutui per ristrutturazione e costruzione, per il 30,4% da mutui

di liquidità, per il 19,7% da mutui per surroga attiva e infine da mutui di sostituzione più liquidità (11,4%) e da quelli per il consolidamento del debito (1%). I nuovi finanziamenti che entrano effettivamente nel sistema sono quindi rappresentati solo dai mutui di acquisto e da quelli per ristrutturazione, gli altri comportano invece solo la sostituzione di un finanziamento con un altro.

Ma anche se i nuovi mutui per acquisto sono relativamente pochi rispetto al totale, ciò non toglie che il segmento nel suo complesso evidenzia un concreto miglioramento dello stato di salute. Il boom della surroga dipende dal minor costo dei nuovi prodotti: grazie al ritorno di tutti i player sul mercato è aumentata la competitività tra banche da un lato, mentre dall'altro hanno influito il calo dei tassi ufficiali e dei costi della raccolta (che incide invece sullo spread). Risultato: il costo dei mutui è oggi ai minimi storici, elemento che sta appunto spingendo alla surroga quanti avevano stipulato un finanziamento negli anni scorsi, a condizioni ovviamente ben peggiori.

Per quanto riguarda in particolare la riduzione dei tassi, quello medio è stato pari al 3,49% a luglio, dal 3,55% del mese precedente. Nelle rate si fa sentire soprattutto il calo dell'Euribor, che negli ultimi anni ha avvantaggiato chi ha sottoscritto un mutuo variabile. L'ufficio studi dell'Abi ha calcolato che oggi la rata mensile è scesa di circa 300 euro per chi ha sottoscritto un mutuo di 100 mila euro nel 2008 (a un tasso Euribor a tre mesi +120 punti base, si veda la tabella). L'Euribor a tre mesi, ha ricordato l'Abi, era pari al 4,6% nel



2008, mentre oggi viaggia attorno allo 0,1%. La significativa variazione dei tassi interbancari ha influenzato le preferenze di chi acquista casa: la quota di mutui variabili è salita dal 60,7% del secondo semestre 2013 al 66,5% del mese di agosto 2014, secondo l'osservatorio di Mutuonline. Le indicazioni arrivate dalla Bce fanno pensare che i tassi resteranno bassi ancora a lungo.

L'unica cosa mancare ancora è una maggiore propensione al rischio da parte degli istituti di credito a causa del quadro congiunturale ancora debole. I segmenti del mercato dei mutui oggi in crescita sono infatti a rischio inferiore rispetto a quello dei nuovi mutui. Quindi anche se, come riportano gli ultimi dati Crif, la domanda di finanziamenti per la casa è in decisa crescita ormai da metà 2013, si tratta di una domanda che evidentemente ancora non supera gli stringenti parametri di merito di credito oggi richiesti dalle banche. (riproduzione riservata)

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

LA CRESCITA DEI MUTUI

	Volumi	Numero nuovi contratti
❖ Erogato	8%	10,3%
❖ Mutui per acquisto	4,3%	5,9%
❖ Altri mutui*	24,9%	28,5%

* Include mutui per: ristrutturazione e costruzione (34,9%), di liquidità (30,4%), per consolidamento del debito (1%), di sostituzione con liquidità aggiuntiva (11,4%), per surroga attiva (19,7%)

Fonte: Assofin

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

LE IMPOSTE DA PAGARE CON L'INTRODUZIONE DELLA TASI

Dati in euro

UNITÀ A2	Base imponibile media	IMU 2013				TASI-IMU 2014			
		Abitazione principale		Altre abitazioni		Abitazione principale		Altre abitazioni	
		4 per mille*	5 per mille*	9,6 per mille	10,6 per mille	2,5 per mille	3,3 per mille	10,6 per mille	11,4 per mille
◆ BOLOGNA	168.659,03	474,6	643,3	1.619,1	1.787,8	421,6	556,6	1.787,8	1.922,7
◆ FIRENZE	94.819,28	179,3	274,1	910,3	1.005,1	237,0	312,9	1.005,1	1.080,9
◆ MILANO	157.183,41	428,7	585,9	1.509,0	1.666,1	393,0	518,7	1.666,1	1.791,9
◆ NAPOLI	98.055,16	192,2	290,3	941,3	1.039,4	245,1	323,6	1.039,4	1.117,8
◆ PALERMO	55.453,14	21,8	77,3	532,4	587,8	138,6	183,0	587,8	632,2
◆ ROMA	124.511,84	298,0	422,6	1.195,3	1.319,8	311,3	410,9	1.319,8	1.419,4
UNITÀ A3	Unità A3	4 per mille*	5 per mille*	9,6 per mille	10,6 per mille	2,5 per mille	3,3 per mille	10,6 per mille	11,4 per mille
◆ BOLOGNA	85.081,64	140,3	225,4	816,8	901,9	212,7	280,8	901,9	969,9
◆ FIRENZE	75.207,09	100,8	176,0	722,0	797,2	188,0	248,2	797,2	857,4
◆ MILANO	67.811,27	71,2	139,1	651,0	718,8	169,5	223,8	718,8	773,0
◆ NAPOLI	53.086,17	12,3	65,4	509,6	562,7	132,7	175,2	562,7	605,2
◆ PALERMO	32.756,09	-	-	314,5	347,2	81,9	108,1	347,2	373,4
◆ ROMA	93.243,46	173,0	266,2	895,1	988,4	233,1	307,7	988,4	1.063,0

* Detrazione 200 euro

Fonte: Nomisma

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



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.