

**Il nodo del credito.** Le banche sono ancora selettive, ma è forte la crescita delle erogazioni (+32%) e della domanda delle famiglie (+38%)

# Mutui più accessibili e tassi ai minimi

**Emiliano Sgambato**

■ Tassi di interesse ai minimi storici, banche meno selettive nella concessione del credito, domanda delle famiglie in aumento. Sono gli elementi che hanno favorito la ripresa dei mutui. Fattore fondamentale per lo stato di salute del mercato immobiliare, che sembra (finalmente) dare i primi segni concreti di un risveglio significativo delle compravendite: +7,1% su base annua nel quarto trimestre 2014, +3,6% nell'intero anno secondo l'agenzia delle Entrate nel solo residenziale.

Gli ultimi dati Abiregistrano un balzo delle erogazioni finalizzate all'acquisto della casa: +32,5% nel 2014 sul 2013 per un ammontare di circa 25,3 miliardi. Congiuntura

confermata anche sul fronte domanda: secondo Crif, le richieste delle famiglie a febbraio hanno fatto segnare +38% (+15% nel 2014 su base annua).

Come mai i mutui crescono più delle compravendite? La differenza è spiegata soprattutto da surroghe e sostituzioni - cioè la rinegoziazione del mutuo con la propria banca o il suo spostamento a un altro istituto che offre condizioni migliori - che coprono circa la metà dei nuovi contratti. Secondo una simulazione di MutuiOnline, infatti, sostituendo un mutuo stipulato pochi anni fa con uno alle nuove condizioni di mercato, si possono risparmiare mediamente 30-40mila euro per un prestito di 120mila con durata da 20 a 30 an-

ni. Chi ha acceso un mutuo tra il 2011 e il 2013 sta infatti pagando mediamente un interesse del 4-5% con il variabile e del 6% con il fisso, mentre oggi si parte rispettivamente dall'1,65 e dal 3 per cento.

Tassi ai minimi, quindi, grazie alla super iniezione di liquidità operata dalla Bce. Non solo per chi surroga, naturalmente, ma anche per chi sottoscrive un mutuo per la prima volta. È vero che il tasso reale, cioè il valore nominale depurato dall'inflazione, non è poi così conveniente rispetto a periodi in cui l'inflazione viaggiava al 2-3% (vedi Il Sole 24 Ore del 5 marzo). Ma è anche vero, però, che l'inflazione sul lungo periodo dovrebbe risalire (c'è da augurarselo se si vuole sperare in una ripresa

dell'economia). E quando si parla di mutui l'orizzonte temporale è molto lungo.

Tutto semplice quindi? In realtà, un clima più favorevole non vuol dire che i mutui siano concessi con la stessa facilità degli anni del boom immobiliare. Le banche, infatti, sono ancora molto selettive e richiedono lavoro "fisso", capacità reddituali largamente adeguate e/o garanzie di terzi, tipicamente i genitori. Soprattutto per quel che riguarda *loan to value* medio-alti, cioè per i prestiti che coprono una quota superiore al 60% del valore dell'immobile. E in genere più sale il *loan to value*, più aumentano i tassi applicati. C'è poi la componente territoriale: i mutui vengono in genere conces-

si più al centro-nord e nelle grandi città. E il trend del mercato locale non è indifferente: se è in ripresa, infatti, le banche hanno maggiori certezze sul valore dell'immobile soggetto a ipoteca.

Superati questi scogli, il dilemma per chi sta per stipulare un mutuo è sempre lo stesso: fisso o variabile? Il tasso variabile resta il più gettonato, pari al 75-80% del totale. Oggi "costa" la metà del fisso, ma va tenuto conto dei possibili rialzi futuri dei tassi di riferimento; bisogna quindi essere ragionevolmente sicuri di poter sostenere un aumento della rata. C'è però nel contempo anche un certo ritorno al fisso: in questo caso il vantaggio sta nel potersi assicurare tassi bassi per un lungo periodo e mettersi al riparo da futuri aumenti. Chi è più ottimista sulla ripresa, insomma, potrebbe essere tentato da questa strada.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Loan to value

● Il *loan to value* è il rapporto fra il valore del finanziamento richiesto e quello dell'immobile soggetto a ipoteca. Più questo valore è basso, più la banca è tutelata dalla garanzia sull'immobile. La legge fissa all'80% il limite per i mutui fondiari, livello che può essere superato soltanto attraverso la stipula di assicurazioni. Le banche stanno lentamente ritornando a concedere mutui con *loan to value* elevati come nei periodi pre-crisi, ma con criteri più restrittivi. Più questo valore cala, migliori sono le condizioni offerte al cliente.



Fonte: Nomisma



[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.