

ALL'INTERNO

MUTUI

I valori frenano le surroghe

» Criscione pag. 11

INCONGRUENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE

La surroga si ferma se la casa perde valore

Secondo gli osservatori il crollo degli immobili può giustificare fino al 60% dei casi di rifiuto da parte delle banche

Antonio Criscione

■ La surroga? Non è per tutti e spesso ci si trova di fronte a un no della banca perché l'immobile ha perso valore. Procediamo con ordine: nel caso di richiesta di surroga, l'immobile viene sottoposto a perizia, come del resto lo era stato al momento della sottoscrizione del mutuo originario. In questo caso può scattare un meccanismo a tenaglia: il sistema di ammortamento è quello alla francese e quindi all'inizio si pagano tanti interessi e si rimborsa poco capitale; il valore degli immobili in questi anni ha avuto dei veri e propri tonfi. Ci sono allora casi in cui chi chiede la surroga se la vede negata? Con la conseguenza ovviamente di non beneficiare della riduzione della rata mensile che aveva sperato dalla surroga.

Ma quanti sono i casi? La stima è difficile, però secondo Mauro Giacobbe, amministratore delegato di Facile.it: «Non è facile calcolare le percentuali sulle motivazioni che spingono le banche a rifiutare una surroga anche perché spesso si tratta di un insieme di motivazioni. Sicuramente però, il 60% dei rifiuti riguarda la perdita di valore del-

l'immobile, fenomeno che caratterizza tutto il territorio nazionale (con picchi superiori al 40% nei piccoli centri abitati)». E nonostante un mercato delle surroghe fortemente dinamico, Giacobbe aggiunge: «Secondo i nostri calcoli le percentuali di accettazione delle pratiche di surroga non superano il 20-25%. Tuttavia non possiamo sapere

quante pratiche che non si chiudono dipendono da una scelta volontaria del mutuatario o da una decisione della banca. Spesso chi ha un mutuo contatta una banca senza essere certo di voler surrogare davvero e queste richieste "indecise" pesano sul totale».

Secondo Roberto Anedda, am-

ministratore delegato di Mutuonline.it: «Perché casi di questo tipo si verificano però è necessario che concorrano una serie di condizioni. Innanzitutto che gli immobili siano stati acquistati prima del 2010». Fino a quella data infatti (e soprattutto un paio di anni prima) il prezzo delle abitazioni era al massimo storico e quindi la discesa in alcuni casi è stata molto sensibile. «Si è arrivati - spiega Anedda - a deprezzamenti fino al 40%. A meno che non ci fossero condizioni di particolare interesse dell'immobile, la penalizzazione può essere stata molto severa». Un'altra condizione segnalata da Anedda è che il mutuo dovesse avere una durata piuttosto lunga. In quei casi infatti la quota di rimborso sulle rate nei primi anni è molto più limitata rispetto a quanto avviene per un finanziamento più corto. Un mutuo venti o trentennale è più "lento" nel rimborso del capitale rispetto a uno decennale.

C'è poi anche un altro aspetto segnalato da Anedda: «In passato sugli immobili c'era una visione di estremo ottimismo, con una prospettiva di una crescita continua. Un ottimismo che poi è venuto meno, quindi la banca in passato alla perizia dava un valore meno stringente di oggi, perché anche se un po' sovrastimata, c'era una prospettiva di crescita che nel tempo avrebbe recuperato un gap che poteva esserci». Ora invece l'era dell'ottimismo è definitivamente finita anche per gli immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La caduta del valore degli immobili

Evoluzione prezzi medi abitazioni in Italia (1998 = 100)

1998	100,0
1999	102,4
2000	112,4
2001	122,2
2002	131,6
2003	141,1
2004	150,3
2005	158,1
2006	166,0
2007	172,9
2008	175,2
2009	163,7
2010	159,5
2011	157,7
2012	151,5
2013	141,4
2014	137,3

FONTE: elaborazioni MutuiOnline.it su dati ministero delle Finanze, Banca d'Italia, Istat, Nomisma, Scenari Immobiliari, Fiaip, Sunia e agenzia del Territorio

LA PAROLA CHIAVE

Surroga

La surroga è lo strumento attraverso il quale si realizza la "portabilità" dei mutui da una banca a un'altra in completa gratuità per i mutuatari. Si tratta di uno strumento che ha avuto un forte successo negli ultimi anni ed è stato un elemento di movimentazione del mercato dei mutui. In caso di surroga la banca è però tenuta, come spiegano fonti dell'Abi, in ogni caso a far fare una nuova perizia dell'immobile e la surroga può fermarsi se il valore dell'immobile non risulta più adeguato



COME CAMBIANO LE VALUTAZIONI

LA DIRETTIVA

La direttiva mutui cambia la valutazione degli immobili. La direttiva detta tre linee di azione alle autorità nazionali. Due riguardano rispettivamente: la qualità delle valutazioni, che deve rientrare nella responsabilità non solo dei valutatori, ma anche delle banche e l'indipendenza dei valutatori. L'altra coordinata è rappresentata dall'obbligo per gli Stati membri di elaborare standard per la valutazione dei beni immobili residenziali affidabili, in aderenza a quelli già riconosciuti dalla Ue

COSA ACCADE IN ITALIA

In Italia esistono già delle linee guida dell'Abi, che poi le banche applicano per la valutazione degli immobili che affidano ai periti esterni. Queste linee guida proprio in questo periodo sono in fase di rielaborazione per renderle compliant agli standard europei. A questo si aggiunge l'esigenza che si arrivi ad affidare la valutazione sempre a soggetti indipendenti che offrano una stima oggettiva che tuteli sia la banca che l'acquirente. Stime che però in questa fase certificheranno più chiaramente la caduta dei valori immobiliari.



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.