Dossier

Il Messaggero

«SE PENSI CHE A NESSUNO INTERESSI SE SEI VIVO, PROVA A SALTARE IL PAGAMENTO DI UN PAIO DI RATE DEL MUTUO»

John Belushi

(C) Ced Digital e Servizi | ID: 0006414 ... ilmessaggero.it

SPORTELLO MUTUI

Giovedì 22 Novembre 2018
www.ilmessaggero.it

La liquidità è ampia, il costo del denaro resta ai minimi storici, i prezzi degli immobili non hanno segnato rimbalzi: chi cerca un prestito per acquistare casa può godere per qualche tempo dei vantaggi garantiti da un mercato favorevole

Le migliori offerte di mutuo sul mercato in queste settimane

TASSO VARIABILE		Rata in euro	ISC (Taeg)
Credem	0,33% (Euribor 3M + 0,65%)	646	0,63%
Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	0,53% (Euribor 1M + 0,90%)	659	0,65%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	0,53% (Euribor 1M + 0,90%)	659	0,70%
Webank	0,68% (Euribor 3M + 1,00%)	669	0,71%
Intesa Sanpaolo	0,53% (Euribor 1M + 0,90%)	659	0,71%
Ing	0,63% (Euribor 3M + 0,95%)	648	0,71%
Ubi Banca	0,65% (Euribor 1M + 0,95%)	667	0,76%
Unicredit	0,78% (Euribor 3M + 1,10%)	675	0,92%
Bper Banca	0,78% (Euribor 3M + 1,10%)	675	0,94%
Deutsche Bank	0,86% (Euribor 3M + 0,85%)	681	0,98%

Fonte: MutuiOnline

ROMA
Impiegato **35 anni**, acquisto **prima casa**
importo mutuo **€ 150.000**
valore immobile **€ 300.000**
Durata 20 anni

TASSO FISSO		Rata in euro	ISC (Taeg)
Cariparma - Crédit Agricole	1,62% (IRS 20A + 0,17%)	732	1,73%
Webank	1,70% (IRS 20A + 0,20%)	738	1,74%
Bper Banca	1,58% (Tasso novembre)	729	1,75%
Banco Bpm	1,60% (IRS 20A + 0,15%)	731	1,80%
BPM	1,60% (IRS 20A + 0,15%)	731	1,80%
Ubi Banca	1,65% (IRS 20A+ 0,15%)	734	1,85%
Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	1,75% (Tasso novembre)	741	1,88%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	1,75% (Tasso novembre)	741	1,93%
Banca Popolare di Spoleto	1,75% (Tasso novembre)	741	1,94%
Widiba	1,89% (IRS 20A + 0,40%)	751	1,94%

centimetri

La tempesta perfetta qui ancora non si vede

Le tensioni sullo spread tra i titoli di Stato italiani e quelli tedeschi non hanno avuto ancora ricadute sensibili sul mercato dei mutui. Se ne avranno – ed è inevitabile che ne debbano avere - saranno nel medio termine. Lo stesso vale per i probabili effetti che si produrranno con la fine del Quantitative easing della Bce: presto per valutarli. Resta il fatto che il costo del denaro è oggi ancora ai minimi storici, o di pochissimo sopra, e la liquidità è quanto mai ampia e disponibile. Soprattutto, i prezzi degli immobili in Italia sono assai lungi dall'aver recuperato lo scarto (25-30%) di valore perduto con la crisi iniziata dieci anni fa.

IL TEMPO DELLE OPPORTUNITÀ

Insomma siamo ancora nel tempo delle opportunità. Sta finendo un periodo d'oro? Probabilmente sì. Ma c'è ancora tempo. «A noi non risulta nessun rallentamento nelle istruttorie e nelle erogazioni. La competizione tra banche, in tema di mutui, è ancora alta.

Anzi, se proprio dovessimo dare retta a qualche segnalazione di rallentamento potremmo spiegarcelo con una qualche forma di congestionamento dei meccanismi e delle procedure amministrative, dettato dai volumi alti di ricorso alle pratiche di mutuo». Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnLine (l'operatore che produce l'Osservatorio più completo sul mercato dei mutui), spiega e aggiunge: «Non risulta alcuna tattica dilatoria, d'altronde non è una istruttoria più lunga che può favorire la banca in attesa di una variazione sui tassi di mercato».

VOLA IL TASSO FISSO MA NON C'È ANCORA UN EFFETTO SPREAD NÉ UNA CONSEGUENZA DELLA PROSSIMA FINE DEL QE DELLA BCE

SENZA ALLARMISMI

Non parlava espressamente di mutui, Mario Draghi, ma è della settimana scorsa la sua dichiarazione: «Nel complesso i costi complessivi dei finanziamenti bancari rimangono vicini ai minimi storici nella maggior parte dei Paesi, grazie a una base di depositi stabili».

I NUMERI

85% sono i mutui concessi nel 2018 con tasso fisso

20 è la durata in anni della tipologia di mutuo più richiesta

30% è il valore perduto dalle case in Italia a causa della crisi

Bando dunque agli allarmismi, in generale, ma in particolare per il mercato immobiliare e dei mutui. Naturalmente, a nessuno sfuggono le nuvole nere che si addensano sul futuro del mercato finanziario per il Paese, ma occorre fare distinzioni. Uno spread Btp- Bund «attorno a 300 non è coerente con i fondamentali dell'economia» e occorre ridurlo, altrimenti «si avrà un impatto sul patrimonio delle banche, un aumento del costo della raccolta e quindi dei finanziamenti a famiglie e imprese oltre a una loro riduzione». Che però fino a ora «non si è ancora verificata» grazie anche all'attivismo della Bce. Lo affermava una nota Abi – a margine di un seminario – un paio di giorni fa. I prestiti personali e quelli alle imprese, sono certamente più esposti a rischi. L'erogazione di un mutuo vive della solidità garantita dal mattone. D'altronde, le sofferenze bancarie non derivano certo dalla clientela di chi cerca di accendere un mutuo. E questo dà ragione della dinamica del mercato. Le interrogazioni registrate sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif, relative alla richiesta di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), in ottobre segnano un incremento del 5,7% rispetto allo stesso mese dell'anno scorso.

UN MERCATO POLARIZZATO

«Il mercato si è polarizzato tra acquisto della prima casa e surroghe (si veda l'articolo sotto, ndr)», aggiunge Anedda. Oltre il 90% dei mutui viene acceso per questi due motivi. Seconde case e ristrutturazioni raccolgono le briciole. Il mercato è sempre più orientato al tasso fisso: l'85,2% dei mutui erogati nel 2018 ha tale caratteristica, che si è accentuata nell'ultimo trimestre sfiorando il 90%. La durata più richiesta è di 20 anni (un terzo delle erogazioni), e per lo più i richiedenti – sono oltre il 75% - sono residenti nel Centro-Nord. I due terzi dei mutui accesi finanziano cifre tra 50 e 150 mila euro.

L'anagrafica della clientela conferma uno "spread" generazionale sensibile. Solo l'1,5% dei mutui viene concesso a richiedenti con età non superiore ai 25 anni; e meno del 26% a soggetti tra 26 e 35 anni.

Marco Barbieri

Calano le surroghe, chi scontava tassi troppo alti ha già corretto la posizione

La corsa alle surroghe è partita nel 2015. Con l'inizio della politica Bce del Quantitative easing (Qe) il costo del denaro è crollato. La liquidità interbancaria è stata abbondante come mai, e i tassi sono crollati. Era inevitabile che chi avesse contratto mutui ipotecari negli anni precedenti, si ritrovasse di fronte un mercato nuovo. Più conveniente all'indebitamento. E le banche hanno iniziato a farsi concorrenza "strappandosi" i mutui e – spesso attraverso i mutui - anche i clienti. Ma era altrettanto inevitabile che non potesse durare per sempre. «Chi doveva cogliere l'opportunità di riconvertire il suo mutuo lo ha fatto» commenta Andrea Fortunato di Banca Sella.

MERCATO MATURO

«Il mercato delle surroghe si è sviluppato nel momento della ricerca delle migliori condizioni – aggiunge Roberto Anedda di MutuiOnLine – ma era inevitabile che arrivasse presto a maturazione. Il bacino dei confronti era per sua natura limitato». Continuano ovviamente i confronti per le nuove erogazioni, ed è questo il business che proprio MutuiOnLIne ha intuito prima e meglio di altri, per ottimizzare i paragoni: la disintermediazione delle piattaforme web funziona per confrontare polizze assicurative o tassi di credito e di debito.Attualmente, il Gruppo MutuiOnline è l'operatore leader nel mercato italiano della distribuzione di prodotti di credito e assicurativi tramite internet e ricopre una posizione di primo piano nel mercato italiano dei servizi di outsourcing per i processi di credito. Di certo il boom delle surroghe ha coinciso con l'inversione di tendenza nel mercato immobiliare. Ai tempi del governo Monti la tassazione sugli immobili fu talmente aumentata da far intuire una politica di segno opposto alla compravendita immobiliare: meno acquisti, più affitto. E nuove risorse da destinare alla finanza tradizionale.

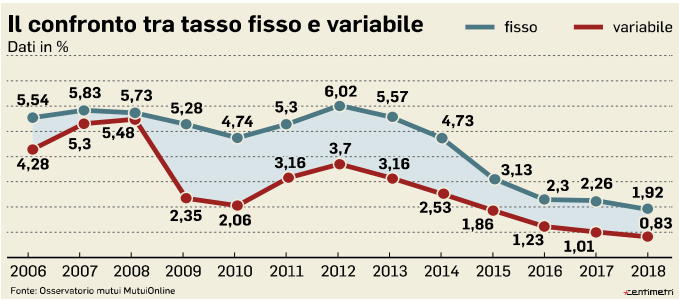
CON IL QUANTITATIVE EASING DELLA BCE NEL 2015 È INIZIATA LA CORSA AL TASSO PIÙ ADATTO ALLE PROPRIE ESIGENZE

TASSI E TASSE DOPO MONTI

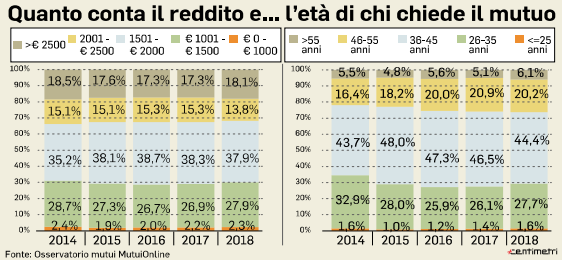
Dal 2012 che cosa è cambiato, per vedere una sollecitazione che invece rilancia l'antica propensione italica alla proprietà immobiliare? «Da un lato abbiamo assistito alla volontà di mettere a reddito gli immobili di proprietà, soprattutto le seconde case – spiega Paolo Melone di Banca Intesa Sanpaolo - è esploso il mercato dei B&B, così come ogni forma di sfruttamento immobiliare per fini turistici. D'altro canto la volatilità del mercato e le iniezioni massicce di liquidità hanno reso il mercato degli investimenti finanziari assai più difficile nella ricerca di rendimento. Ecco che l'immobile, che sembrava poter essere penalizzato dopo il 2012, è tornato a offrire ottime opportunità, anche se non possiamo considerare quello immobiliare un mercato effervescente».

Ma.B,

È tempo di tassi fissi anche se non per tutti



Quanto conta il reddito e... l'età di chi chiede il mutuo



Fonte: Osservatorio mutui MutuiOnline

MutuiOnline.it®
Più scelta, più risparmio

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.