

## OGGI CASA24 PLUS



RIPARTONO  
I MUTUI: COME  
SCEGLIERE  
QUELLO PIÙ  
CONVENIENTE

Vito Lops ► pagina 21  
Inserto ► pagine 21-26



## CREDITO

# Ritorno al mutuo, senza trappole

Assicurazioni, perizie, spese di incasso rata: non c'è solo lo spread come indice di costo per valutare la scelta

Pagina a cura di

**Vito Lops**

Il mercato dei mutui sta uscendo dal torpore degli ultimi, difficili, anni. Nella prima parte del 2015 è arrivata la conferma dell'inversione del trend che già si era intravista a fine 2014. Gli ultimi dati diffusi ieri dall'Abi indicano che nel trimestre dicembre 2014-febbraio 2015 le erogazioni sono cresciute del 42,4% rispetto a un anno prima. Mentre nel primo trimestre del 2015 la domanda di mutui è cresciuta del 37,5% su base annua (dati Crif). Se si prende poi solo il mese di marzo, l'incremento rispetto allo stesso mese del 2014 è ancora più significativo: +49,5%. Eravamo su livelli talmente bassi (le compravendite immobilia-

ri si sono praticamente dimezzate, da 800mila a 400mila negli anni della crisi) che ripartire era quasi d'obbligo. Scopriremo nei prossimi trimestri se si tratta di un rimbalzo fisiologico dopo aver toccato il fondo o se siamo dinanzi a una ripartenza strutturale. Non va però dimenticato che dietro questa ripartenza non c'è un mercato immobiliare effervescente ma un mix di fattori che vede nel traino esercitato dalle surroghe un fattore chiave (si veda articolo in pagina).

E poi c'è il quantitative easing della Bce che sta creando un effetto indotto che riguarda anche i mutui: la Bce acquista titoli di Stato, ne riduce ai minimi termini i rendimenti e rende meno profittevole per le banche impiegare la liquidità nel trading di titoli (leit motiv dal 2011 al 2014). In più la stessa Bce ha portato a -0,2% il tasso sui depositi rendendo oltremodo sconsigliato per gli istituti parcheggiare la liquidità in eccesso. Ecco perché molte banche stanno tornando a spingere il "tasto mutui", considerato che le condizioni sottostanti stanno

rendendo questo prodotto nuovamente conveniente per chi lo eroga.

Oggi si può stipulare un tasso fisso su lunghe scadenze anche sotto il 3% e un tasso variabile intorno all'1,5 per cento. Il che, dinanzi alla prospettiva attuale che la Bce torni ad alzare i tassi (una volta terminato il "Qe" e una volta assestatisi gli effetti) solo a fine 2019 o nel 2020 (tanto prezzano oggi i derivati "future") rende la soluzione a tasso variabile, soprattutto per durate non "matusalemme", ancora molto interessante. Sebbene il mercato stia andando nella direzione del fisso che ha difatti sorpassato, nelle erogazioni, il variabile. Secondo le rilevazioni di MutuiOnline nel primo trimestre dell'anno le erogazioni di mutui a tasso fisso (52,5% del totale) hanno superato quelle a tasso variabile (43,9%) lasciando alla formula a tasso misto (3,8%) e variabile con cap (1,6%) il residuo. Anche nelle richieste si evidenzia il sorpasso del fisso, passato dal 40,9% di fine

2014 al 64% mentre allo stesso tempo il variabile è scivolato dal 52% al 31,2 per cento. E poi ci sono i segnali di una ripresa dell'economia italiana. L'Fmi prevede che il Pil nel 2015 crescerà dello 0,5% e dell'1,1% nel 2016. Non male se si considera che dal 2008 l'Italia ha perso 9 punti di Pil reale e che solo la Grecia ha fatto peggio nel frattempo nell'Eurozona.

Surroghe, "qe", tassi bassi e risveglio dell'economia stanno riportando quindi aspiranti mutuatari e sportellisti bancari a incontrarsi più spesso in questo 2015. Ma dietro questo fermento non bisogna perdere la soglia critica d'attenzione che dovrebbe contraddistinguere qualsiasi aspirante mutuatario nella direzione del "mutuo low cost", tarato sulle proprie esigenze. Bisogna quindi fare attenzione ai costi, espliciti e impliciti. E non farsi prendere dalla compulsione del momento e firmare un contratto che comprenda costi eccessivi. Occhio in particolare alle polizze Cpi (Credit protection insurance) che proteggono in caso di perdita dal posto del lavoro, decesso, ecc. Normalmente una polizza di questo tipo potrebbe costare tra il 2 e il 3% dell'importo erogato (a seconda del livello di protezione e degli anni coperti) ma spesso le banche che erogano il mutuo propongono questi contratti su livelli che toccano l'8-10% dell'importo erogato, aggiungendo il costo all'importo del mutuo facendo quindi aumentare il montante da ripagare.

Occhio poi alle spese di incasso rata che alcuni istituti propongono: una quota fissa mensile da 1 a 3 euro che paradossalmente il mutuatario paga per pagare le rate. Da non sottovalutare poi costi di perizia e istruttoria eccessivi. Nella ricerca del "mutuo perfetto" sarebbe bene prediligere quegli istituti che azzerano questi costi o che comunque non ne alzano troppi l'asticella. In ogni caso la prova del nove la si ha chiedendo alla banca il preventivo con il Taeg (Tasso annuo effettivo globale) in versione doppia: sia con la polizza Cpi che senza, dato che è questo il costo spesso più corposo per il mutuatario nonché l'elemento sui cui molte banche tendono a lucrare di più in questa fase. È l'unico modo per scegliere con ocutezza, senza cadere nelle promozioni di spread a sconto e dimenticandosi che lo spread non è l'unico costo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## SU CASA24PLUS.IT



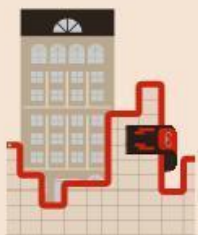
## Ogni giorno il numero dei mutui erogati per regione

Sul sito Casa24plus.it debutta "La mappa dei mutui", un "contatore" elaborato in collaborazione con Crif Real Estate Services, dove sarà possibile verificare quotidianamente il numero di erogazioni di mutui a livello regionale e provinciale, con il trend rispetto al passato e la divisione dei sottoscrittori per sesso, nazionalità e fascia di età.

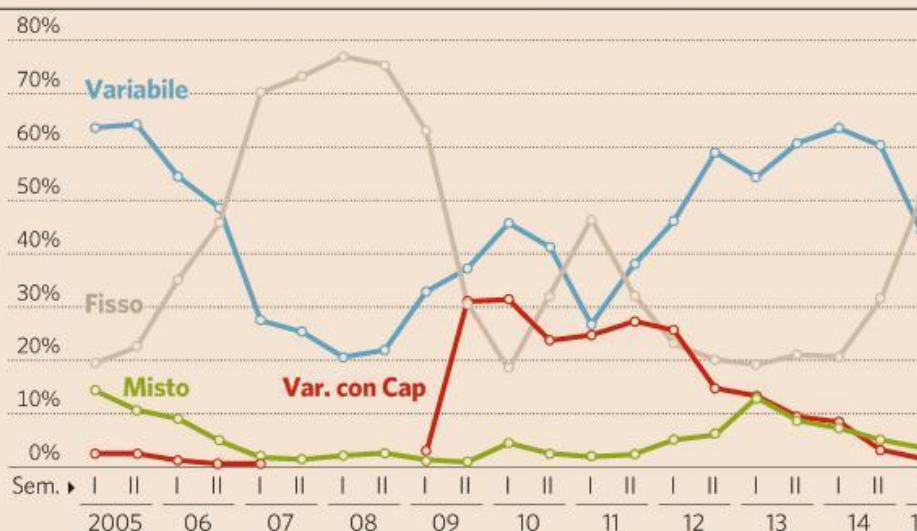
**[www.ilsole24ore.com/mappamutui](http://www.ilsole24ore.com/mappamutui)**

## I trend dei prestiti legati alla casa

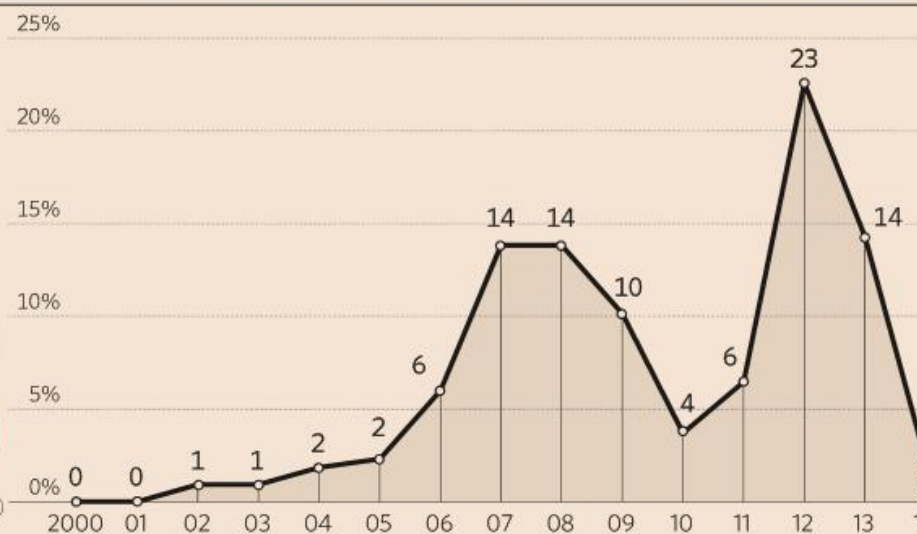
**Andamento della domanda di mutuo ipotecario ponderata sui giorni lavorativi**



**Mutui erogati per tipo di tasso**



**% di surroga in base al momento di stipula del primo mutuo**



Casa24 Plus

Fonte: Crif, MutuiOnline, MutuiSupermark

## Confronta le migliori offerte e risparmi!

Segugio.it confronta per te le offerte di oltre 100 tra le principali, assicurazioni, banche, finanziarie, società di telecomunicazioni, energia, pay tv e viaggi.

## Scopri tutti i vantaggi di Segugio.it

- ✓ La più ampia scelta di polizze e finanziamenti
- ✓ Tutte le migliori tariffe di ADSL ed energia
- ✓ Ampia scelta di voli economici e auto
- ✓ Prezzi minori o uguali a quelli ottenibili direttamente
- ✓ Confronto trasparente
- ✓ Servizio gratuito

**Su Segugio.it puoi trovare:**

ASSICURAZIONI



MUTUI



CONTI



PRESTITI



TARiffe



VIAGGI



Segugio.it è un marchio registrato di Segugio.it S.r.l.  
Segugio.it S.r.l. è interamente controllata da Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata a Segmento STAR della Borsa Italiana.