

FOCUS

# GLI ITALIANI AMANO IL TASSO VARIABILE

a cura di ENRICO MORELLI e ALDO MAZZOLANI

I mutui sembrano tornati di moda, anche se quelli italiani costano un pò di più che in altri paesi europei. Tre mutui su quattro erogati da banche italiane sono a tassi variabili e uno su cinque viene sospeso e allungato. Nei primi cinque mesi di quest'anno si è avuta una vera impennata delle erogazioni, grazie anche al fatto che dal 1 gennaio le imposte sui trasferimenti degli immobili sono state leggermente ridotte e quindi alcuni mutui dall'ultimo trimestre del 2013 sono slittati al primo trimestre di quest'anno. Il totale dei mutui erogati nei primi cinque mesi dell'anno, ha dichiarato il presidente dell'Associazione Bancaria Italiana, Antonio Patuelli, è stato pari a 9,5 miliardi contro i 7,4 dello stesso periodo del 2013, l'anno peggiore degli ultimi cinque, che ha registrato un calo dei volumi di due terzi rispetto al massimo del 2007 quando le erogazioni annue veleggiavano oltre i 60 miliardi all'anno (vedi grafico). Nell'intero 2013, scrive la recente Relazione della Banca d'Italia, i prestiti per l'acquisto di abitazioni sono diminuiti dell'1,2 per cento (21 miliardi) mentre nei primi cinque mesi del 2014 l'incremento è stato del 28 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. E oggi le banche italiane sono esposte per finanziamenti per l'acquisto di abitazioni per circa 350 miliardi di lire. Il miglioramento delle condizioni di offerta dei mutui ha favorito le surroghe, le sostituzioni e le rinegoziazioni. Tuttavia, quasi la metà di coloro che nel 2013 volevano comprare una casa non è riuscito ad ottenere un mutuo, secondo un sondaggio condotto dalla Banca d'Italia con Tecnoborsa e con l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Questa percentuale era quasi del 60% l'anno precedente. Secondo un'altra indagine

## TASSI DI INTERESSE FISSI PER ACQUISTI DI ABITAZIONI DELLE FAMIGLIE (oltre 10 anni)



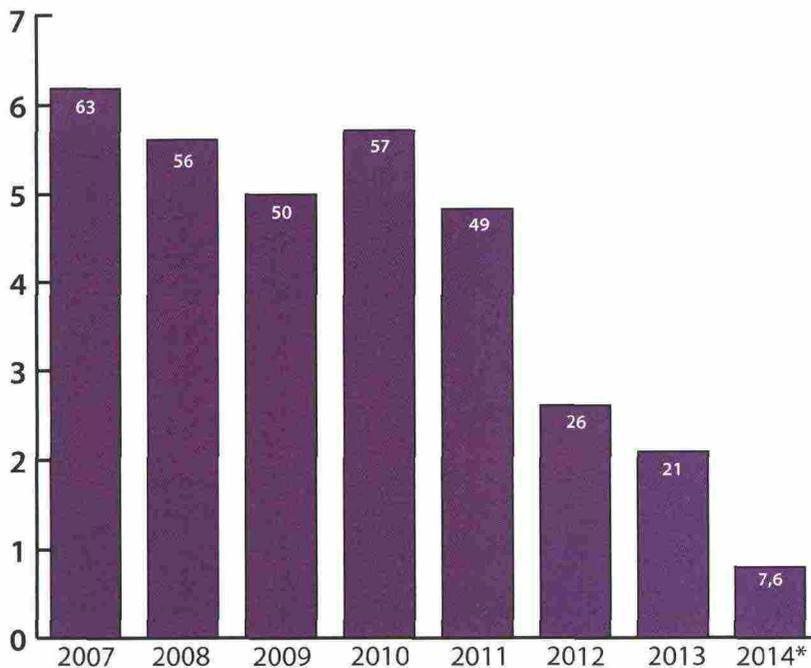
Fonte: Appendice relaz. Banca d'Italia

della Banca d'Italia, in media il valore del mutuo è pari al 60% dell'immobile, e solo nel 6,3% dei casi supera l'80% del valore. La durata media dei finanziamenti è stabile a 22 anni, ma è aumentata nell'ultimo anno di un punto percentuale la fascia di mutui erogati con durata pari o superiore a 30 anni (il 27,2% del totale). E' anche interessante notare che quasi il 20 per cento delle erogazioni è relativo a mutui che consentono di estendere la durata o di sospendere temporaneamente i pagamenti. La Relazione della Banca d'Italia ci dice che nel 2013 la quota di finanziamenti erogati a tasso variabile ha raggiunto il 78 per cento contro il 73 per cento dell'anno precedente e contro il 27 dell'area euro. Il costo dei nuovi mutui a tasso variabile è sceso dal 3,4 al 3,2 per cento, quello dei mutui a tasso fisso è sceso nell'ultimo

bimestre del 2013 al 4,7 (ma resta di un punto superiore rispetto ai paesi dell'area euro). Nel marzo del 2014 tuttavia il tasso era seppur di poco in discesa, al 4,62%. Gli spread praticati dalle banche italiane sono doppi rispetto all'area dell'euro, ben 2,8% a marzo del 2014, conclude la Banca d'Italia. Ma negli ultimi mesi le banche italiane sembrano voler darsi battaglia proprio su questo fronte, con offerte sempre più accattivanti. L'ultima offerta di Deutsche Bank, per esempio, promuove mutui a tasso variabile o misto con lo spread del 2,4% riservato però ad importi che coprano al massimo il 60% dell'acquisto della casa. In soldoni: se si chiedono 100 mila euro con un tasso variabile (Euribor a tre mesi) per acquistare una prima o seconda casa e quell'importo è minore o uguale al 60% del valore di acquisto dell'immobile,

E GRADISCONO LE FORMULE CON LA **FLESSIBILITÀ** DEI PAGAMENTI. TUTTAVIA RISPETTO AGLI ALTRI PAESI EUROPEI PAGANO SPREAD MOLTO ELEVATI, ANCHE SE IN DIMINUZIONE. **ECCO LE NUOVE OFFERTE DELLE BANCHE**

## EROGAZIONE DI MUTUI (in milioni di euro)



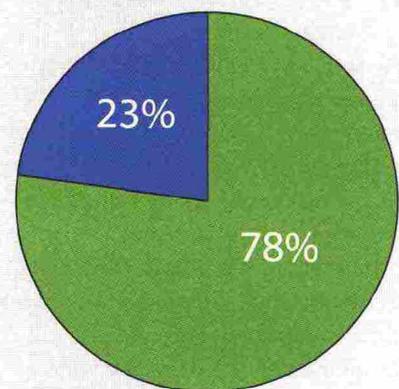
\*Nota: al 31 maggio 2014. Fonte: Banca d'Italia e Abi

allora si avrà una rata mensile pari a 458,05 euro e un Taeg del 2,845% (tiene conto dei 390 euro delle spese di perizia e dei 700 di quelle di istruttoria). Ma se la richiesta eccede il 60% del valore di acquisto dell'immobile, lo spread schizza al 2,50% e la rata sale. Altro esempio? Il "Mutuo valore Italia" di Unicredit. Qui si parte da uno spread ancora più basso: il 2,25% sul variabile (Euribor a tre mesi) per gli importi fino al 50% del valore dell'immobile. Se invece l'importo è superiore sarà necessario fissare un appuntamento per verificare le condizioni. E non è finita. Perché anche Ing Direct propone due prezzi (2,6% fino al 70% e 2,8% dal 71% all'80% di loan to value, la percentuale del finanziamento in relazione al valore dell'immobile) e lo stesso discorso vale per Webank

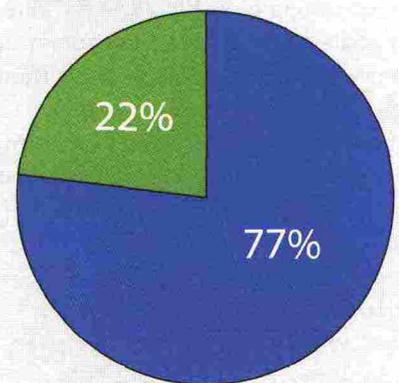
(2,6% e 2,7%), così come offerte simili arrivano da Cariparma Crédit Agricole. Mentre Credem va ancora più in là e fissa uno spread promozionale al 2,10%, ma solo se il prestito non supera il 50% del valore della casa. Particolarmente interessante è lo strumento ideato da Intesa San Paolo, con il prodotto Casa Insieme. Questo particolare mutuo è dedicato a quanti abbiano in animo di acquistare una casa di nuova costruzione a condizioni davvero vantaggiose. Entrando maggiormente nel merito, consente all'acquirente di sgravarsi di alcune spese amministrative come quella per l'accatastamento oppure di un eventuale frazionamento. Inoltre, l'impresa costruttrice riconosce all'acquirente uno sconto percentuale sul prezzo di vendita che varia da un minimo del 3% fino ad un massimo del

## FINANZIAMENTI A TASSO VARIABILE E FISSO IN ITALIA E NELL'AREA EURO

### VARIABILE



### FISSO



ITALIA  
AREA EURO

Fonte: Banca d'Italia

7%. Sconto che poi sarà decurtato su un determinato numero di rate del mutuo durante la fase di ammortamento.