

I NOSTRI SOLDI/1

Ora i mutui sono più leggeri L'Italia torna a comprare casa

Sofia Fraschini

■ Il mercato dei mutui rialza la testa. Dopo gli anni di magra causati dalla crisi economica, tra banche e famiglie torna la fiducia e la richiesta di finanziamenti per comprare casa è in leggera ripresa. «Complice il calo dei tassi e dei prezzi immobiliari - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di *Mutuonline.it* -, i costi si sono ridotti rispetto a un anno fa. Certo, non siamo ancora ai livelli pre-crisi, quando i tassi si attestavano all'1,50%, ma la tendenza è positiva e lo dimostra il fatto che gli istituti di credito sono tornati a puntare su questo business con diverse offerte».

Insomma, anche alla luce delle erogazioni degli ultimi mesi, gli italiani tornano a farsi finanziare l'acquisto della prima casa (per la seconda casa siamo ben sotto il 10%) e il momento sembra propizio sia per i costi, sia perché ottenere un mutuo è diventato più facile. A smuovere il mercato sono stati e sono, in primis, quelle famiglie che avevano già acceso un mutuo e ora pensano di rinegoziarne le condizioni. «In questo caso, le cosiddette "surroghe" - spiega Anedda - sono convenienti sia restando sul tasso fisso, in quanto si può spuntare un punto o un punto e mezzo, sia passando dal fisso al variabile. Anzi, in questo secondo caso il beneficio è molto evidente: il tasso si va a dimezzarsi dal 6% in area 3 per cento. Passando dal fisso al variabile si potrebbe ovviamente obiettare che c'è un rischio implicito. Tuttavia, i tassi sono stabili e bassi ed è improbabile che dai livelli attuali si torni in area 6 per cento». Per chi invece un mutuo ancora non ce

l'ha, l'approccio e la valutazione cambia a seconda della situazione personale e patrimoniale. «Fermo restando la buona condizione di mercato e le indicazioni arrivate dall'Europa, accendere un mutuo a tasso variabile ha un interesse tra il 2,5-2,9%, insomma sotto il 3 per cento». A scegliere questo tipo di mutuo è al momento la maggior parte delle famiglie, anche se resta uno zoccolo duro che punta comunque al tasso fisso con saggi in area 5,10-5,20 per cento. «Si tratta per lo più di una scelta emotiva e legata al diverso grado di rischio che ci si vuole assumere», commenta Anedda spiegando che «molto dipende dal reddito personale». Da segnalare, in tal senso, che se una volta il prestito in questione era unicamente accessibile a chi aveva un contratto a tempo indeterminato, oggi le cose stanno cambiando e diverse banche offrono soluzioni *ad hoc* per chi ha contratti a tempo determinato (è il caso, ad esempio, di Intesa Sanpaolo, Webank ed Extranca). Ci sono poi soluzioni specifiche per i contratti a tempo che riguardano i giovani (Intesa Sanpaolo, Ubi Banca). Quanto alla durata, «ormai l'80% dei mutui è tra i 20 e i 30 anni - spiega Anedda -, in ogni caso molte banche, come ad esempio Bnl, Unicredit e Deutsche Bank, adottano un tasso indifferenziato per tutte le scadenze». Il discrimine, in alcuni di questi casi, può essere dato dal peso mensile della rata sul reddito. «Oltre i 30 anni - aggiunge - è diffi-

cile andare perché si rischia di caricarsi di enormi interessi, e sui 10 anni è abbastanza raro e spesso questa scelta coincide con mutui di ristrutturazione». Guardando ai numeri e simulando un'ipotesi di mutuo per 100 mila euro da parte di un impiegato di 35 anni residente a Milano, le rilevazioni di *Mutuonline.it* delineano sul variabile un tasso tra il 2,9 e il 2,8% con rata mensile tra 961 e 352 euro in base alla durata (da 10 a 40 anni); tra 4,7 e 5,17% per il tasso fisso con rata tra 1.040 e 548 (da 10 a 30 anni); e un tasso tra il 3,5 e il 3,6% con rata tra 990 e 454 per il mutuo variabile con il «cap», ovvero un tetto massimo che protegge dall'aumento dei tassi fino al 6,5 per cento. «Quest'ultimo caso - conclude Anedda - è però al momento poco conveniente dato che con i cap si applicano *spread* maggiori rispetto ai variabili standard e al momento il rischio tassi non c'è. Meglio quindi un fisso o un variabile puro».

**Riparte la domanda di finanziamenti, grazie alla discesa dei tassi: il variabile costa in media il 2,5-3%
Volano le richieste di surroga. Attenzione al «tetto»**

TASSI IN CALO

| TASSO VARIABILE | | | | TASSO VARIABILE CON CAP | | | | | TASSO FISSO | | | |
|-----------------|-------|--------|-------|-------------------------|-------|--------|-----------|-------|-------------|-------|--------|-------|
| Durata | Tasso | Rata € | ISC* | Durata | Tasso | Rata € | Tasso max | ISC* | Durata | Tasso | Rata € | ISC* |
| 10 anni | 2,90% | 961 | 2,99% | 10 anni | 3,53% | 990 | 6,10% | 3,64% | 10 anni | 5,60% | 1.040 | 4,54% |
| 15 anni | 2,90% | 686 | 2,97% | 15 anni | 3,60% | 720 | 6,50% | 3,69% | 15 anni | 5,49% | 797 | 5,05% |
| 20 anni | 2,83% | 546 | 2,96% | 20 anni | 3,60% | 585 | 6,50% | 3,68% | 20 anni | 4,75% | 646 | 5,17% |
| 25 anni | 2,83% | 465 | 2,95% | 25 anni | 3,60% | 506 | 6,50% | 3,68% | 25 anni | 4,75% | 570 | 5,13% |
| 30 anni | 2,83% | 412 | 2,94% | 30 anni | 3,60% | 454 | 6,50% | 3,67% | 30 anni | 5,17% | 548 | 5,32% |
| 35 anni | 2,89% | 379 | 3,02% | | | | | | | | | |
| 40 anni | 2,89% | 352 | 3,02% | | | | | | | | | |



Profilo cliente

Gli importi indicati si riferiscono alla rata mensile

Si considera il caso di un impiegato di 35 anni e residente a Milano che chiede un mutuo per l'acquisto della prima casa per un importo pari a 100.000 euro, contro un immobile del valore di 200.000 euro



*Indice Sintetico di Costo L'EGO

Fonte: www.mutuonline.it

IL RAPPORTO

Giù anche i prezzi degli immobili (-6%)

Il prezzo delle case nel 2013 è crollato del 6,6%, secondo uno studio del portale Immobiliare.it. Per il sito specializzato il costo medio di un appartamento in Italia oggi si aggira sui 2.270 euro al metro quadrato. I cali maggiori sono al Sud (-7,2%), dove le case costano in media 1.941 euro al metro quadrato, e nelle grandi città dove le quotazioni scendono del 7,6%, ma rimangono le più alte con quasi 3mila euro al metro quadrato. Nonostante un crollo dell'8,2% la città più cara resta Roma, dove si spendono in media 3.894 euro al metro quadrato, al secondo posto c'è Firenze, dove con un ribasso del 6% le quotazioni scendono a 3.683, seguita da Milano con 3.574 euro in calo del 3,8%. I capoluoghi più economici sono invece Catanzaro, dove i prezzi perdono il 9% e arrivano a 1.316 euro, e Perugia, 1.635 euro al me-

Unicredit crede nella ripresa e con Mutuo Valore Italia propone un «mini-spread»

tro quadro in calo del 5,7%. Il calo più profondo per una singola città è quello di Venezia che, trainata al ribasso da Mestre, cede il 15%, mentre L'Aquila segna il rialzo maggiore con +11%. Secondo Immobiliare.it nel 2014 potrebbe iniziare la ripresa del settore, anche se i prezzi dovrebbero continuare a diminuire tra il 2% e il 4%.

Sul settore pesa come un macigno l'aumento vertiginoso della tassazione sull'immobile, in attesa che nei prossimi mesi arrivi la delega fiscale (l'ok della Camera è atteso a breve) che riformi il Catasto. Ma tutti gli osservatori sono concordi nel dire che la fi-

ne della crisi del settore è vicina.

Ecco perché sempre più istituti di credito si sono convinti a investire importanti risorse nell'offerta di mutui per la prima casa. È il caso di Unicredit: «Abbiamo pensato a Mutuo valore Italia - sottolinea Massimo Macchitella, responsabile prodotti retail di Unicredit - che offre uno spread molto vantaggioso, il 2,50% per il mutuo a tasso variabile Euribor a tre mesi, riservata ai residenti in Italia da almeno 12 anni», con l'obiettivo di rivolgersi anche a chi ha un lavoro a tempo determinato. Oltre alla possibilità di tagliare, spostare, ridurre le rate e passare dal tasso fisso a quello variabile, prosegue Macchitella, «i nostri consulenti offrono la possibilità di calcolare un piano di investimento ragionato che consente al cliente una maggiore serenità nella scelta».