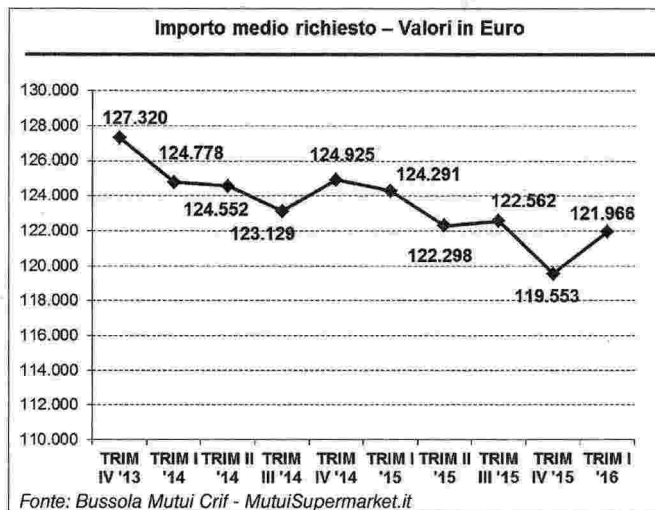


SPECIALE Mutui

Inserito a cura di Gaetano Belloni
Testi di Luca Rigamondi

Mutui avanti tutta ma la crescita è più debole

Le erogazioni aumentano, ma con un trend via via decrescente: il rischio è di una nuova recessione



Aumenta l'importo medio richiesto che arriva a 122 mila euro

Dopo la fortissima crescita del 2015, nel 2016 il mercato dei mutui sembra essere definitivamente ripartito, grazie alle politiche commerciali sempre più aggressive da parte delle principali banche, al progressivo miglioramento delle aspettative di ripresa economica ma anche, e soprattutto, ai tassi ai minimi storici. Secondo l'ultimo rapporto Abi, infatti, dopo il record negativo toccato a febbraio, a marzo il costo del denaro per l'acquisto dell'abitazione è sceso ancora raggiungendo il 2,36% (contro il 2,41% del mese precedente). Condizioni favorevoli che, secondo la Bussola Mutui, il rapporto trimestrale sul settore redatto da Crif e MutuiSupermarket, nel primo trimestre dell'anno hanno sostenuto la domanda di nuovi mutui, che ha così fatto segnare una crescita del 31% rispetto al primo trimestre 2015.

A contribuire alla ripresa, secondo il rapporto, è anche l'andamento dei prezzi degli immobili residenziali, che nel primo trimestre 2016 è tornato a scendere del 3,6% (soprattutto per l'usato, che ha subito una contrazione del 3,8%, mentre il nuovo ha perso solo lo 0,4%) nonostante la ripresa del mercato immobiliare, che stando ai dati Istat è cresciuto del 5,2% nel 2015 grazie soprattutto al traino rappresentato dalle grandi città. Secondo l'Istituto di statistica lo scorso anno sono fortemente aumentati anche i mutui e gli altri finanziamenti con ipoteca immobiliare (+23%), con un andamento particolarmente positivo al Sud (+29,9%) e nelle Isole (+25,7%). E se da un lato cresce la domanda di nuovi mutui, dall'altro

aumenta, per la prima volta dopo diversi trimestri di continua contrazione, anche l'importo medio richiesto: dopo aver toccato, nel quarto trimestre 2015, il minimo di 119.600 euro, la cifra è risalita nel primo trimestre 2016 a poco meno di 122mila euro, lontana comunque da quei 140 mila euro che venivano richiesti mediamente nel 2010.

Nonostante i numeri parlino di crescita, però, il settore non è esente da rischi. Dopo il boom del 2015, con un +71% di erogazioni, a gennaio il dato si è infatti ridotto a +49%, a marzo a +32%, a febbraio a +17%: sempre di crescita si sta parlando, ma che con il passare dei mesi tende a indebolirsi. E non è escluso che, di questo passo, entro fine anno si torni nuovamente in territorio negativo, entrando in un ciclo recessione-ripresa-recessione. «Dopo un 2015 di fortissima crescita dei nuovi flussi di mutui erogati» spiega infatti Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket, commentando i dati della Bussola, «stiamo attraversando un nuovo anno di consolidamento della ripresa, con tassi di sviluppo positivi ma sicuramente molto più contenuti e decrescenti rispetto a quelli osservati nel corso dell'ultimo anno». Il motivo è presto detto: l'atteggiamento di privati e famiglie «rimane di cautela sul tema acquisto casa, in attesa di segnali maggiormente rassicuranti su effettiva ripresa economica e relative prospettive reddituali personali».



Cala il prezzo degli immobili residenziali: -3,6%

Per comprare casa in Italia servono 6,3 anni di stipendio

Dal 2014 l'impegno finanziario è diminuito di poco (0,3 annualità), ma in 10 anni il calo è consistente: nel 2005 erano necessarie 10,6 annualità

Qual è l'impegno economico, in termini di annualità di stipendio, necessario per comprare casa oggi in Italia? A rispondere è una ricerca dell'Ufficio Studi del gruppo Tecnocasa (relativa ai dati del 2015), secondo cui in media alle famiglie italiane (supponendo di voler acquistare un immobile usato di 85 metri quadrati, e di destinare l'intero stipendio percepito durante l'anno a questo scopo) servono 6,3 anni di stipendio per potersi permettere un'abitazione: poco meno di quanto necessario nel 2014 (6,6 annualità) ma molto meno dell'impegno finanziario richiesto nel 2005, quando servivano 10 anni di stipendio. Che sono ancora necessari per poter comprar casa a Roma, la città più cara d'Italia, dove un'abitazione costa 10,6 anni di stipendio; va meglio a Milano, dove ne servono solo 9,1, a Firenze (8,5) e a

CITTÀ	Annualità per comprare casa		
	2015	2014	2005
Bari	4,7	5,0	8,2
Bologna	5,9	6,5	10,9
Firenze	8,5	8,5	12,2
Genova	4,2	4,5	7,7
Milano	9,1	9,0	13,5
Napoli	7,0	7,4	12,3
Palermo	4,0	4,2	6,0
Roma	10,6	11,0	14,2
Torino	4,7	5,1	7,7
Verona	4,5	4,7	7,1
Nazionale	6,3	6,6	10,0

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

Napoli (7). Sotto la media è invece l'impegno finanziario richiesto per acquistare la casa a Bologna (5,9 anni di stipendio), Torino e Bari (4,7), Verona (4,5), Genova (4,2) e Palermo (4).

Confrontando il dato con quello del 2005, se-

condo lo studio, Napoli e Bologna sono le città in cui si sono avute le variazioni più consistenti, rispettivamente con 5,3 e 5 annualità in meno. Diminuzione importante anche a Milano, che in dieci anni ha visto un calo di 4,4 annualità, mentre Firenze resta in linea con il dato nazionale (-3,7 anni di stipendio). Leggermente inferiori i cali registrati a Roma (-3,6 annualità), Bari e Genova (-3,5 per entrambe le città), mentre Palermo è la località che mantiene più stabili i propri valori (-2 annualità). Rispetto al 2014, invece, la città che ha subito il maggior calo è Bologna (-0,6 annualità di stipendio), seguita da Napoli, Roma e Torino (tutte con 0,4 anni di retribuzione in meno necessarie). Inferiore il calo a Genova e Bari (-0,3) e a Palermo e Verona (-0,2), mentre a Firenze il dato è rimasto invariato. A Milano, unica tra le città italiane, l'impegno economico è invece aumentato di 0,1 annualità dal 2014 al 2015.

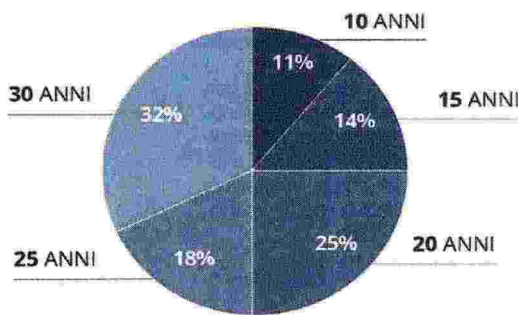
Mutuo, gli italiani lo vorrebbero al 100% e a lungo termine

Chi, volendo comprare un'abitazione, inizia a informarsi sulla possibilità di ottenere un mutuo,

nella maggior parte dei casi lo fa con abbondante anticipo, ma c'è un 41,1% di italiani che inizia a muoversi solo tre mesi prima della data prevista per l'acquisto. Il dato emerge da un'analisi condotta da Immobiliare.it su un campione di oltre 5 mila persone. Secondo lo studio, poi, la stragrande maggioranza delle persone non ha le idee chiarissime sui normali limiti dei mutui (che generalmente finanziano non più dell'80% del valore della casa) e spera di ottenere dalla banca tra l'80 e l'89% dell'importo necessario per l'acquisto (nel 19% dei casi), tra il 90 e il 99% (per il 12% dei richiedenti), o addirittura il 100% del valore (nel 45% dei casi). Solo il 24% di chi inizia a

informarsi sul mutuo, invece, parte con una richiesta pari o inferiore all'80% del valore. Per quanto riguarda la durata, poi, sono pochi a propendere per un finanziamento a breve termine: un mutuo a 10 anni è la soluzione preferita solo dall'11%, mentre un quarto del campione sceglie i 20 anni e oltre un terzo (il 32%) la scadenza a trent'anni. La ricerca ha analizzato anche la composizione del nucleo familiare di chi si appresta a chiedere un mutuo: molti sono i single (nel 29% dei casi) e le coppie (28%); minore è invece il numero di famiglie con 3 persone (21%) o più (22%). E in oltre la metà dei casi (il 53%) si tratta di famiglie monoreddito.

DURATA DEL MUTUO PREFERITA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Dal leasing immobiliare al pegno: le nuove formule

Gli istituti di credito percorrono la strada della personalizzazione dei mutui per attirare clienti

Con la ripresa del mercato dei mutui, per attirare clienti gli istituti di credito propongono prodotti sempre più personalizzati e personalizzabili. E se, negli anni della crisi, c'erano banche che si spingevano a regalare elettrodomestici, viaggi o buoni spesa a fronte della sottoscrizione di un mutuo, ora la strada è quella di avvicinarsi alle esigenze reali della clientela. Così, ad esempio, Intesa Sanpaolo ha lanciato un mutuo per under 35 che prevede 10 anni di rate di soli interessi (che, spostando in avanti il rimborso del capitale, risultano «leggere»), mentre Ubi propone lo spread decrescente (0,05% in meno ogni 5 anni) o la possibilità di passare liberamente ogni due anni da tasso fisso a variabile e viceversa. CheBanca! offre invece un mutuo la cui rata si abbassa all'aumentare dei risparmi depositati sul conto corrente (gli interessi vengono applicati sulla differenza tra il capitale residuo e il saldo contabile del conto), mentre doBank propone un mutuo pensato specificamente per chi voglia aggiudicarsi un immobile a un'asta giudiziaria. UniCredit ha invece lanciato il leasing immobiliare, che ha uno spread maggiorato dello 0,2% rispetto ai prestiti ipotecari ma consente un vantaggio fiscale maggiore rispetto al mutuo, soprattutto per gli under 35. Un'altra possibilità è poi quella prevista dal recente decreto legge n. 59 del 3 maggio 2016, che prevede, ma solo per gli imprenditori, uno strumento di garanzia alternativo alla tradizionale ipoteca: il pegno mobiliare non possessorio. In pratica, si



può trasferire alla banca la proprietà di un immobile sotto condizione sospensiva di inadempienza da parte del mutuatario: l'immobile, cioè, resta di proprietà dell'imprenditore, ma viene automaticamente trasferito alla banca nel caso in cui il mutuatario non rimborsa il finanziamento. La nuova norma riguarda non solo i contratti di mutuo che verranno stipulati d'ora in poi, ma anche quelli già in essere: per questi, però, è necessario che la nuova modalità di garanzia venga pattuita attraverso la stipula di un atto notarile.

Tra le novità sui mutui, spread decrescente e prestiti immobiliari under 35 e comprar casa all'asta giudiziaria

Mps, focus sull'abitazione



Valerio Fallucca, responsabile Area Marketing Strategico e Prodotti Retail di Mps

Per chi intende comprare o ristrutturare la prima casa, Banca Mps ha lanciato la promozione Mutuo Italiano Benvenuto (valida sino al 24 maggio per importi fino al 50% del valore dell'immobile e non superiori a 150 mila euro), offerta decisamente competitiva con spread a partire dall'1% sia per il tasso fisso sia per il variabile, con durata tra 10 e 20 anni, spese di istruttoria gratuite e, in caso di surroga, costi notarili e di perizia sono a carico dell'istituto. «Per noi», spiega Valerio Fallucca, responsabile Area Marketing Strategico e Prodotti Retail di Mps, «il settore degli impieghi è strategico, e ci siamo mossi in questa direzione con innovazione. Ad esempio con il prestito vitalizio ipotecario, Prestisenior, siamo la prima banca a intervenire su questo particolare target di clientela». Si tratta di un finanziamento dedicato ai clienti over 60 (in precedenza l'età minima era 70 anni), per finanziare le esigenze correnti. Prestisenior, attivo già dal 2007, è stato rinnovato nel 2016 in virtù delle evoluzioni del mercato e per recepire tutte le novità della nuova normativa recentemente approvata. Mps ha inoltre avviato una collaborazione con 65Plus, operatore specializzato e leader nel segmento dei prestiti vitalizi e dei servizi finanziari per la terza età, per fornire un servizio integrato arricchito da nuovi strumenti.

Spese zero per Ing

Zero spese di istruttoria, zero spese di perizia, zero spese di gestione, zero spese di incasso rata, nessuna copertura assicurativa richiesta e uno sconto sullo spread (per il tasso variabile) o sulla rata (per il tasso fisso) per chi addebita le rate su Conto Corrente Arancio; Mutuo Arancio di Ing Direct punta a conquistare la clientela con la convenienza. Il finanziamento, attivabile anche direttamente online è disponibile in varie tipologie, tra cui Mutuo Acquisto, per chi intende comprare casa; Mutuo Rottamazione, per chi intenda chiedere una surroga; Mutuo+Soldi, per ottenere, oltre alla surroga, anche liquidità; e Mutuo Liquidità, per ristrutturare o affrontare spese «utilizzando» la propria abitazione.