

Come sta cambiando il mercato

# Il mutuo costa meno e in cima ai desideri ora c'è il tasso fisso

Richiesti più finanziamenti per le seconde case (+3,9%). Sempre in difficoltà gli under 35

MARCO FROJO

Il quantitative easing varato dalla Banca Centrale Europea non è riuscito, almeno fino ad oggi, a far ripartire l'economia del Vecchio Continente e in particolar modo quella italiana, ma un effetto l'ha senza dubbio ottenuto: far scendere il costo dei mutui a livelli mai visti prima. Oggi le migliori offerte a tasso variabile sono sotto il punto percentuale, mentre per un tasso fisso ventennale si paga solo l'1,5% (per i 15 anni si scende addirittura all'1,10%). Queste condizioni hanno portato a profondi cambiamenti nel settore dei mutui: oggi tre richiedenti su quattro optano per il tasso fisso, mentre fino a non molto tempo fa il rapporto era ribaltato. Inoltre si stanno riducendo le durate; una dinamica più che comprensibile tenendo conto del fatto che le mini rate consentono ai mutuatari di ripagare più velocemente il finanziamento ottenuto. Quando i tassi erano al 4-5% era invece necessario arrivare fino alle scadenze trentennali per limitare l'impatto della rata sul bilancio familiare. L'altro elemento degno di nota è che le surroghe non hanno affatto limitato la propria corsa. Esse continuano a rappresentare cir-

ca il 40% delle richieste di mutui e il fatto che le banche continuano a concedere è un chiaro segnale della concorrenza in atto nel settore. Oggi chi chiede una surroga l'ha molto probabilmente già ottenuta alme-

no una volta negli ultimi cinque anni, ma gli istituti di credito, pur di attivare un nuovo cliente, sono disposti anche a correre il rischio che il "surrogatore seriale", in un domani non troppo lontano, porti il proprio mutuo ancora in un'altra banca. Dal punto di vista degli istituti di credito il mutuo presenta un duplice vantaggio: da una parte consente loro di allocare la propria liquidità a un tasso basso, ma pur sempre positivo, mentre parcheggiarla presso la Banca Centrale Europea ha ormai un costo non indifferente (-0,4%); dall'altra, il finanziamento dell'acquisto della casa consente di strappare alla concorrenza un cliente, a cui sarà poi possibile vendere altri prodotti più remunerativi rispetto ai mutui, come per esempio le polizze assicurative.

Nonostante le condizioni siano decisamente favorevoli, questo non vuol comunque dire che si sia tornati ad una situazione pre-crisi. Le banche hanno riaperto i rubinetti del credito per le famiglie in maniera molto graduale e, solo ora, dopo almeno due

anni di ripresa, si nota per esempio un aumento dell'importo medio concesso. Secondo le rilevazioni effettuate mensilmente dal portale Mutuonline.it, negli ultimi sei mesi l'importo medio è balzato a 122.700 euro dai 115.780 euro della rilevazione precedente. Era dal 2011 che non si registrava una crescita semestrale e la strada da fare per recuperare il terreno perduto è ancora piuttosto lunga: cinque anni fa l'importo medio erogato era pari a 135.847 euro. Sono inoltre tre semestri che risultano in

crescita, seppur moderata, i mutui per l'acquisto della seconda casa, che sono passati dall'essere il 3% del totale nel primo semestre del 2015 al 3,9% dell'ultima rilevazione di Mutuonline.it. A conferma, invece, del fatto che le banche mantengono una certa rigidità nei criteri per l'erogazione, c'è il fatto che gli under 35, cioè coloro che il più delle volte non hanno un posto fisso, continuano ad avere difficoltà quando si presentano a chiedere un mutuo: la loro percentuale sul totale è scesa nell'ultima rilevazione al 25,5% dal 26,1% di quella precedente.

Secondo l'ultimo rapporto mensile di Abi, pubblicato a settembre ma relativo a luglio, l'ammontare complessi-

sivo dei mutui delle famiglie ha registrato una variazione positiva dell'1,8% rispetto a dodici mesi prima, quando già era in atto un miglioramento della situazione. Secondo il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" relativo al primo trimestre 2016 (un'indagine condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, dall'Agenzia delle Entrate e da Tecnoborsa), la quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è salita, nel primo trimestre del 2016, al 73,8% dal 68,5% dell'ultimo trimestre del 2015 (mentre il minimo storico di 55% risale al secondo trimestre del 2013). Cresce anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile (Loan to Value) che dal 64,7% del quarto trimestre del 2015 è salito al 69,3%. Almeno per ora, dunque, il comparto dei mutui sembra immune dalla crisi del settore bancario che ha visto più di un istituto andare alla ricerca di entrate extra per compensare i fondi destinati al salvataggio delle banche fallite. Ora c'è qualche apprensione per l'aumento di capitale di Unicredit e per Mps, ma gli esperti sono abbastanza concordi nell'affermare che i mutui non dovrebbero risentirne. C'è infatti un gruppetto di 5-6 banche, a cui se ne aggiungono a turno altre, che si sfidano a colpi di of-

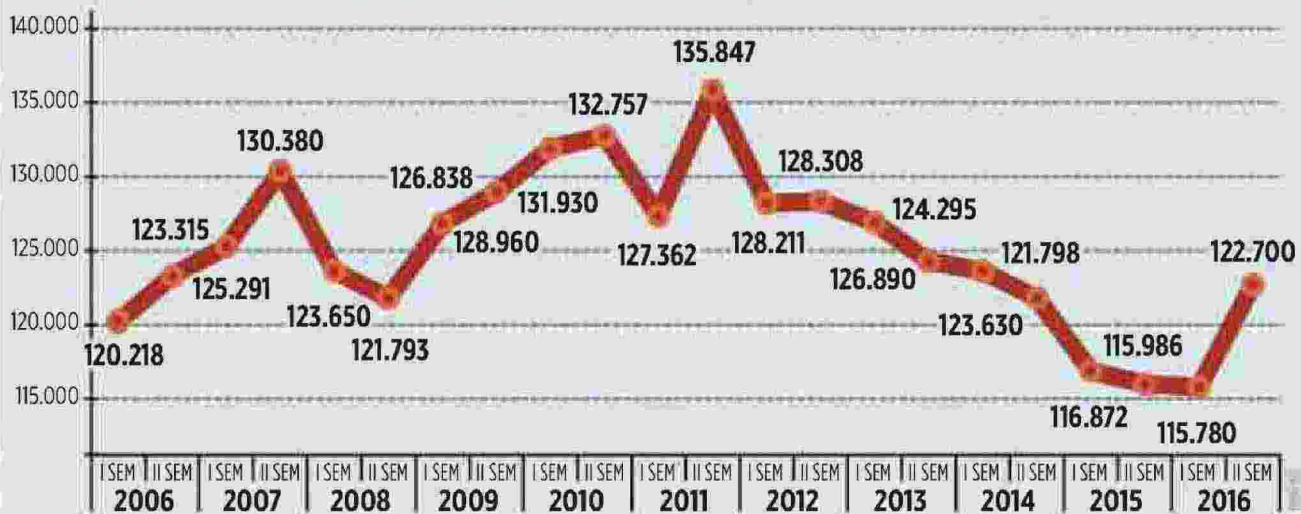
ferite, a tutto beneficio dei consumatori.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

## MUTUI EROGATI PER FINALITÀ E PER TIPO DI TASSO (rilevazioni semestrali)

Consolidamento e liquidità	Sostituzione e surroga	Ristrutturazione e costruzione	Acquisto seconda casa	Acquisto prima casa		Tasso misto	Tasso fisso	Tasso variabile con Cap	Tasso variabile
2,3%	2,4%	7,7%	7,0%	80,6%	I SEM 2006	9,1%	35,4%	1,0%	54,5%
2,0%	4,8%	7,0%	6,5%	79,7%	II SEM 2006	5,2%	45,6%	0,4%	48,8%
1,0%	7,1%	6,6%	5,3%	80,1%	I SEM 2007	2,1%	70,1%	0,1%	27,7%
1,2%	19,9%	3,9%	5,2%	69,8%	II SEM 2007	1,4%	73,3%	0%	25,3%
1,4%	22,0%	5,3%	5,1%	66,2%	I SEM 2008	2,2%	77,0%	0%	20,9%
1,1%	32,9%	3,3%	3,5%	59,2%	II SEM 2008	2,5%	75,6%	0%	21,9%
1,3%	29,5%	3,3%	4,5%	61,3%	I SEM 2009	1,4%	63,2%	2,5%	32,9%
2,2%	45,1%	3,0%	3,8%	45,8%	II SEM 2009	1,1%	30,6%	31,1%	37,1%
3,0%	38,7%	2,5%	4,4%	51,4%	I SEM 2010	4,6%	18,3%	31,6%	45,5%
3,7%	37,1%	2,1%	4,9%	52,1%	II SEM 2010	2,5%	32,3%	24,1%	41,1%
3,1%	37,2%	2,4%	4,8%	52,6%	I SEM 2011	2,1%	46,3%	25,0%	26,5%
4,0%	18,0%	3,4%	6,6%	81,3%	II SEM 2011	2,2%	32,6%	27,9%	37,4%
3,4%	4,7%	4,0%	6,6%	81,3%	I SEM 2012	5,4%	22,9%	25,6%	46,1%
2,5%	4,2%	4,1%	7,1%	82,1%	II SEM 2012	6,1%	20,1%	14,5%	59,2%
2,8%	5,2%	5,7%	8,2%	78,1%	I SEM 2013	13,0%	19,2%	13,4%	54,4%
3,2%	6,0%	5,7%	8,3%	76,8%	II SEM 2013	8,9%	20,8%	9,6%	60,8%
2,4%	11,2%	4,0%	8,0%	74,3%	I SEM 2014	7,4%	20,6%	8,6%	63,4%
2,3%	33,2%	3,6%	5,0%	55,9%	II SEM 2014	5,4%	31,0%	3,3%	60,3%
1,2%	62,2%	1,6%	3,0%	32,0%	I SEM 2015	2,5%	63,5%	1,2%	32,8%
1,3%	66,4%	2,0%	3,1%	27,2%	II SEM 2015	1,1%	75,5%	1,0%	22,4%
2,0%	57,5%	2,4%	3,8%	34,2%	I SEM 2016	1,2%	71,5%	3,5%	23,8%
2,3%	51,2%	1,4%	3,9%	41,2%	II SEM 2016	1,2%	72,0%	2,6%	24,2%

## IMPORTO MEDIO MUTUI EROGATI (euro, rilevazioni semestrali)



**LE MIGLIORI OFFERTE**

(rilevazioni effettuate il 4 ottobre 2016)

**PROFILO CLIENTE:**

impiegato, 35 anni, residente a Milano  
mutuo acquisto prima casa  
importo mutuo richiesto: € 100.000  
valore immobile: € 200.000, rata mensile

**TASSO VARIABILE**

Durata	Tasso	Rata	ISC*
10 anni	0,65%	€ 861	0,87%
15 anni	0,90%	€ 594	0,94%
20 anni	0,95%	€ 458	0,99%
25 anni	1,00%	€ 377	1,01%
30 anni	1,00%	€ 322	0,98%
35 anni	1,51%	€ 307	1,61%
40 anni	1,51%	€ 278	1,60%

**TASSO FISSO**

Durata	Tasso	Rata	ISC*
10 anni	1,31%	€ 890	1,37%
15 anni	1,45%	€ 618	1,61%
20 anni	1,50%	€ 483	1,72%
25 anni	1,55%	€ 402	1,75%
30 anni	1,70%	€ 355	1,89%

**TASSO VARIABILE CON CAP**

Durata	Tasso	Rata	Tasso Max	ISC*
10 anni	1,15%	€ 883	2,55%	1,50%
15 anni	1,43%	€ 587	3,90%	1,67%
20 anni	1,43%	€ 441	3,90%	1,64%
25 anni	1,43%	€ 359	3,90%	1,62%
30 anni	1,43%	€ 306	3,90%	1,61%

\* Indice Sintetico di Costo

Fonte: www.mutuonline.it



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 067088