

Mutui Casa/1. L'Italia resta un mercato con buoni margini di crescita ma nel 2007 lo stock ha subito una contrazione

La domanda si concentra sul fisso

In forte crescita le richieste per i contratti e i prodotti di sostituzione

Vito Lops

Il mercato italiano dei mutui ha retto solo in parte l'onda d'urto della crisi dei prestiti subprime, scoppiata lo scorso agosto negli Stati Uniti. Ai dati positivi del terzo trimestre dell'anno, (le consistenze complessive di prestiti ipotecari sono cresciute del 3,5%) ha fatto seguito il bollettino rosso di Bankitalia di dicembre quan-

COSTI COMPETITIVI

Le offerte a tasso variabile ma con rata costante rappresentano una valida alternativa ai prodotti tradizionali

LA SURROGA

È una via per modificare le condizioni del contratto: il finanziamento si sposta su un altro istituto a parametri più vantaggiosi

do è emerso che lo stock dei mutui fondiari superiori a 5 anni ha subito una flessione di tre miliardi di euro, da 264 a 261. Una battuta d'arresto dovuta, oltre al rialzo dei tassi praticati (balzati nell'ultimo anno del 15% a quota 5,71%), anche alla stasi del mercato immobiliare che per la prima volta, dopo un boom ininterrotto di nove anni, vive una fase di debolezza.

La domanda

Questi fattori stanno influenzando la domanda che vede ormai una netta prevalenza del tasso fisso sul variabile; mentre il tasso misto, tra i più gettonati dal 2000 al 2003, occupa ormai una nicchia nelle richieste. Nel dettaglio, tre italiani su quattro che hanno accesso un

prestito ipotecario nel 2007, hanno scelto di bloccare la rata per l'intera durata del piano di rimborso. Scottati dagli otto rialzi consecutivi dei tassi operati dalla Banca centrale europea da dicembre 2005 allo scorso giugno e dalla prospettiva di nuovi ritocchi all'insù, i mutuatari della nuova ora hanno preferito navigare nel porto sicuro della rata fissa. L'ascesa del fisso è confermata anche dalle rilevazioni effettuate dall'Ufficio studi Kiron che evidenzia, inoltre, nei primi nove mesi dell'anno una diminuzione dell'importo medio di mutuo erogato a 123mila rispetto agli oltre 125mila del pari periodo dello scorso anno.

Prezzi degli immobili in calo

Questo dato conferma che il ciclo di espansione dei prezzi degli immobili, inaugurato in Italia nel 1999, ha esaurito la sua spinta. Il segnale di debolezza dovrebbe accentuarsi nell'anno appena cominciato dato che è previsto un calo generale dei prezzi dell'1% con punte negative comprese tra il -3% di Milano e Genova e il -5% di Roma e Napoli (fonte Gabetti). Range in linea anche con le previsioni tracciate per l'anno in corso da Tecnocasa.

Le migliori offerte

Secondo Scenari Immobiliari, tuttavia, il rallentamento dei prezzi potrebbe favorire buone occasioni d'acquisto. Per chi ricorre al mutuo, va tenuto conto che se è vero che il tasso variabile sta continuando a perdere appeal rispetto al fisso, questo non significa, però, che da un punto di vista finanziario sia oggi la soluzione al momento meno conveniente. Nell'ultimo mese, infatti, gli spread con il fisso si sono ampliati. Consultando le propo-

ste più vantaggiose si ricava che l'isc (l'indicatore sintetico di costo, comprensivo degli interessi e degli altri oneri) di un mutuo ventennale a tasso variabile è del 5,25% contro il 5,8% del corrispettivo fisso, lo 0,55% in meno. La migliore offerta è, al momento, di Ing direct che applica un Isc del 5,05%. Quasi allineata all'offerta della banca olandese, il pacchetto a tasso variabile di Banca Monte dei paschi di Siena (5,11%) e di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza (5,17%). Anche tra i prodotti a tasso fisso il primo posto è occupato dall'istituto olandese che prevede un tasso globale annuo del 5,57%. Seguono le offerte di UniCredit Banca per la casa (5,66%), Banca Carige (5,71%) e Banca Mps (5,73%). Per chi decide di unire i benefici del tasso fisso (la rata non cambia nel corso del piano di ammortamento) a quelli del tasso variabile (in partenza costa meno del fisso al netto di fattori esogeni) c'è anche la soluzione del variabile a rata costante, un prodotto poco sponsorizzato allo sportello ma dai costi competitivi. Il bouquet al momento più economico è "Mutuo Arancio" (isc 5,06%), 11 punti base in meno di quello di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza. Competitive anche Banca Carige (5,33%) e Banca nazionale del lavoro (5,40%).

Come cambiare

I recenti balzi dei tassi stanno spingendo - secondo quanto indicano i principali operatori del credito - verso un forte aumento delle richieste di sostituzione del vecchio mutuo. A voler cambiare non è soltanto, però, chi ha visto aumentare le proprie rate variabili ma anche chi, guardando le nuove offerte, scopre che il tasso fisso pre-

cedentemente pattuito è troppo alto rispetto ai livelli attuali di mercato. Come, ad esempio, chi ha sottoscritto un prestito ipotecario nel 2000 al tasso dell'8 per cento. In casi come questi, la tentazione di alleggerire la rata è forte.

Ma come è possibile cambiare il mutuo in essere? Sono tre, in sostanza, le opzioni. La via più economica è la surroga, già contemplata dall'articolo 1202 del Codice civile e rilanciata la scorsa primavera dalla legge Bersani bis (numero 40 del 2007). Dà la possibilità di spostare il mutuo presso un altro istituto che offre condizioni più vantaggiose. Tecnicamente, prevede che un debitore possa trasferire senza spese l'ipoteca iscritta a garanzia di un vecchio mutuo in un nuovo contratto concesso da un altro istituto (portabilità). Dato che l'ipoteca è la stessa, l'importo del mutuo non cambia, ma possono essere modificati durata e tasso conservando i benefici fiscali del vecchio contratto. Più diffusi tra gli intermediari sono, invece, i mutui di sostituzione. Anche in questo caso il cliente cambia banca ma la procedura è più costosa: è necessario iscrivere una nuova ipoteca (con il vantaggio però che, oltre a tasso e durata può cambiare anche la somma finanziata) e ripagare quindi l'imposta sostitutiva (dallo 0,25 al 2% dell'erogato). Si mantengono i benefici fiscali solo se l'importo del nuovo mutuo è uguale o inferiore al debito residuo del precedente, maggiorato delle spese di chiusura del vecchio e di apertura del nuovo. Per chi, invece, vuole restare con la stessa banca c'è la strada della rinegoziazione delle condizioni. Ma in questo caso l'istituto non è obbligato ad adempire alle richieste del debitore.

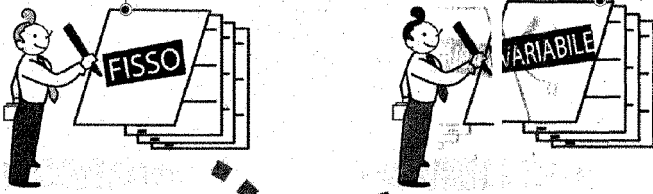
Caccia al prestito su misura

Il signor Rossi ha 35 anni. Abita a Milano e ha un contratto di lavoro a tempo indeterminato. Sceglie di stipulare un **mutuo di 120mila euro a tasso fisso** per l'acquisto di un immobile da 200mila euro da rimborsare in 20 anni.

5,54% annuo
 è il tasso medio delle 10 migliori offerte presenti oggi sul mercato (fonte MutuiOnline.it)

Il signor Bianchi ha 35 anni. Abita a Roma e ha un contratto di lavoro a tempo indeterminato. Sceglie di stipulare un **mutuo di 120mila euro a tasso variabile** per l'acquisto di un immobile da 200mila euro con un piano di ammortamento a 20 anni.

5,05% annuo
 è il tasso medio delle 10 migliori offerte presenti oggi sul mercato (fonte MutuiOnline.it)



Tra le prime 10 offerte, la rata mensile del signor Rossi oscilla da **819/832 euro**

La prima cifra si riferisce a un mutuo con Banca Monte Paschi di Siena che prevede un Isc del 5,66%, la seconda ad un mutuo con Credem ed un Isc del 5,93%. L'importo non subirà alcuna variazione nell'arco dell'intero finanziamento, sia nel caso in cui i tassi di interesse scendano che in quello contrario.

Per il signor Bianchi, tra le prime 10 offerte, la rata mensile oscilla da **789/804 euro**

La prima cifra si riferisce a un mutuo con Ing direct che prevede un Isc del 5,06%, la seconda ad un mutuo con Banca Carige e un Isc del 5,18%. L'importo potrà subire scostamenti in base all'andamento dell'Euribor, il tasso interbancario a cui sono agganciati i prestiti ipotecari a tasso variabile.

Rinegoziazione

È il contratto con cui cliente e banca ridefiniscono le clausole del mutuo in corso. Per esempio si può cambiare il tasso, diminuire lo spread o allungare la durata. È una facoltà, e non un obbligo, per l'intermediario che ha erogato il finanziamento.

Surroga

Un debitore può trasferire senza spese l'ipoteca iscritta a garanzia di un vecchio mutuo in un nuovo contratto (portabilità). Poiché l'ipoteca è la stessa, l'importo non cambia, ma può modificare durata e tasso conservando i benefici fiscali del vecchio contratto. A carico del debitore però, c'è l'atto notarile di surroga.

Sostituzione

Estinta la vecchia ipoteca, se ne accende una nuova con un'altra banca; costa più della surroga ma consente un mutuo più alto. Restano i benefici fiscali solo se l'importo del nuovo mutuo è uguale o inferiore al debito residuo del vecchio, maggiorato delle nuove spese.

Il costo medio sale al **5,80% annuo** dopo aver confrontato le offerte prendendo in esame l'IsC (Indicatore sintetico dei costi), ovvero il parametro che include oltre al tasso di interesse nominale anche gli altri oneri (assicurazione obbligatoria incendio e scoppio, spese di perizia, istruttoria e incasso rata, eccetera)

Il costo medio sale al **5,25% annuo** dopo aver confrontato le offerte prendendo in esame l'IsC (Indicatore sintetico dei costi)

