

Mattoni che scotta

Trappola tassi

Solo 3 italiani su 100 trasferiscono il mutuo

Le offerte si moltiplicano ma sono ancora pochissimi i casi di sostituzione del prestito da una banca all'altra. Tra le big manca all'appello Unicredit. Erogazioni in flessione nel 2008

*** **TOBIA DE STEFANO**

■ ■ ■ «Rispetto allo scorso anno, le richieste di mutuo di acquisto casa risultano in significativa contrazione, mentre continua la crescita delle richieste con finalità di sostituzione o surrogazione». Queste poche righe estrapolate da un comunicato di MutuiOnline, il gruppo di servizi finanziari molto attivo nella ricerca e negli studi sui mutui immobiliari, è quantomai esemplificativa delle dinamiche in atto nel mercato immobiliare italiano. Detto in soldoni: dopo la crisi dei subprime gli italiani sono molto più guardinghi nell'acquisto della prima casa e di conseguenza nelle richieste di finanziamenti. L'altra faccia della stessa medaglia è quella delle richieste di sostituzione o surrogazione per cambiare banca a condizioni migliorative. Le richieste crescono, ma nonostante qualcosa si stia muovendo (così come testimonia la tabella sotto di MutuiOnline) le operazioni concluse sono davvero poche. «Meno del 5% rispetto all'enorme bacino potenziale - sottolinea Roberto Anedda, il vicepresidente di MutuiOnline».

SURROGARE

E la difficoltà della clientela può trasformarsi anche in un vero e proprio business per gli istituti specializzati nell'erogazione dei mutui. Un'altra percentuale, sempre di MutuiOnline, dice che a fine 2007 solo il 21% (comunque in netta crescita) della clientela chiedeva finanziamenti per sostituire il vecchio prestito e che quasi il 70% invece voleva un prestito per comprare la prima casa. A febbraio, invece, la prima percentuale è arrivata a pochi punti dal 40% e la seconda è scesa poco sopra il 50%. In altre parole: se per le

banche da un lato si assottiglia un canale, dall'altro se ne apre un altro fatto di concorrenza e condizioni migliorative per accontentare le richieste della clientela. E così è partita la corsa alle migliori offerte di trasferimento a costo zero. O quasi. Perché come spiega ancora Anedda la vera incognita per la possibilità di portare il mutuo da una banca all'altra resta il costo del notaio. «Alcuni istituti - evidenzia - promettono di pagare anche il notaio, ma l'incertezza resta tra i vari ordini notarili dove non c'è uniformità sui costi dell'atto di surroga». Dipende dalla zona: «A un certo punto si è arrivati a una mediazione intorno ai 500 euro, ma in alcune zone si arriva anche fino ai mille euro». E poi restano le resistenze della banca costretta a cedere il cliente e il mutuo. «Il problema - continua Anedda - è che ci sono ancora tanti istituti che fanno resistenza nel collaborare alla surroga. Ovviamente la banca che perde il mutuo, in alcune situazioni, fa resistenza passiva, mentre la stessa procedura informatica messa su dall'Abi non è semplicissima da applicare».

LE PROPOSTE

Si diceva delle offerte. Tra le più attive, da sempre, c'è **Ing Direct**. L'ultima novità è la possibilità per chi accende a

«Mutuo Arancio» entro il 20 maggio 2008 di scegliere la formula sostitutiva o rifinanziamento ottenendo un contributo per spese ed onorario notarili pari a 600 euro. Importo che sarà scontato dalle prime rate del mutuo. Ma non solo. Tra le straniere è da segnalare anche **Barclays Italia** che attraverso **Banca Woolwich** ha investito circa un milione di euro per pubblicizzare la sua offerta di surroga: 500 euro

per le spese notarili e un risparmio del 20% rispetto al differenziale del vecchio mutuo fino a un massimo di 5mila euro.

E in Italia. Negli ultimi mesi è partita la grande corsa delle big del settore bancario con **Intesa** e **Monte dei Paschi** in prima fila. Mentre manca all'appello **Unicredit Banca per la Casa** che secondo fonti interne all'istituto dovrebbe presentare entro un mese al massimo la sua offerta. E le novità? «**Antonveneta** - spiega Anedda - è la prima che si offre di surrogare e quindi sostituire il mutuo per una percentuale superiore all'80% del valore dell'immobile. E questo è un ulteriore segno di novità». E poi: «In più offrono un secondo mutuo con ipoteca di secondo grado per chi oltre alla surroga del mutuo necessita anche di liquidità aggiuntiva». «Da ricordare - conclude - che molte banche offrono la surroga singolarmente alla propria clientela, ma non sono ancora sicure di entrare ufficialmente sul mercato con un'offerta diretta».

FISSO O VARIABILE?

L'unica certezza è l'incertezza. «Dopo l'arretramento di gennaio sull'Euribor - spiega Anedda - a febbraio le tensioni sui prezzi hanno portato il tasso di riferimento per i mutui variabili a 3 e 6 mesi al 4,66% che se confrontato con il costo del denaro a lungo termine, l'Irs che fa riferimento ai mutui a tasso fisso, intorno al 4,50%, risulta inferiore addirittura al 30 anni». In altre parole: il costo del denaro a breve è superiore al costo del denaro a lungo. Una situazione paradossale «che porta a credere che entro la fine del 2008 i tassi a breve potrebbe ridursi in maniera sostanziale». E quindi? Mutuo a tasso fisso o a

tasso variabile? «In questa fase ci sono dei tassi fissi che sono più bassi dei variabili, cancellando sostanzialmente il grande vantaggio di partenza che spesso fa optare per il variabile». P

oi c'è anche una scelta emotiva. «Dopo il tradizionale ricorso al variabile de-

gli scorsi anni, molti non se la sentono di ripercorrere la stessa strada. E poi c'è l'alternativa delle rinegoziazioni e surrogazioni gratuite che prima non c'era». Insomma: si assiste a una fuga dal variabile, ma la scelta del fisso è suffragata da numeri e percentuali che

giocano a suo favore. E in alternativa? «In alternativa al fisso c'è il tasso variabile a rata costante offerto da diverse banche». Per esempio? «Ing Direct che offre i primi dieci anni a tasso fisso che poi diventa variabile o Bnl che garantisce una rata costante in termini reali, nel senso che ogni 5 anni si ricalcola la rata sulle variazioni dell'inflazione».

I MIGLIORI TASSI

ROMA. Impiegato 35 anni, importo mutuo euro 100.000, valore immobile euro 200.000

Rilevazioni del 20.03.08 - Durata 20 anni

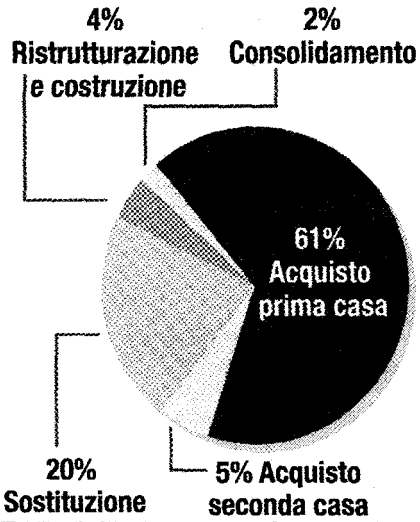
| Banca | Tasso fisso | Rata | ISE (10agg) |
|--|---------------------------------|-------|-------------|
| Banca Monte dei Paschi di Siena | 5,32% | € 678 | 5,60% |
| Banca Popolare di Bari | 5,42% | € 683 | 5,61% |
| UniCredit Banca di Roma | 5,42% | € 683 | 5,64% |
| Banca per la Casa | 5,46% | € 685 | 5,67% |
| ING Direct | 5,55% | € 691 | 5,69% |
| Banca | Tasso variabile | Rata | ISE (10agg) |
| ING Direct | 5,16% | € 669 | 5,28% |
| Banca Monte dei Paschi di Siena | 5,05% | € 663 | 5,31% |
| Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza | 5,10% | € 665 | 5,37% |
| Banca Popolare di Bari | 5,21% | € 671 | 5,38% |
| UniCredit Banca di Roma | 5,21% | € 671 | 5,41% |
| Banca | Tasso variabile a rata costante | Rata | ISE (10agg) |
| ING Direct | 5,01% | € 663 | 5,16% |
| Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza | 5,10% | € 665 | 5,37% |
| Banca Popolare di Bari | 5,21% | € 671 | 5,38% |
| Banca Nazionale del Lavoro | 5,35% | € 679 | 5,58% |
| Banca CR Firenze | 5,35% | € 679 | 5,62% |

Offerte di mutuo Sostituzione o Surroga - ROMA. Impiegato 35 anni, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000 - Rilevazioni del 19.03.08

| Banca | Tasso fisso | Rata | ISE (10agg) |
|----------------------------|-----------------|-------|-------------|
| ING Direct | 5,55% | € 691 | 5,69% |
| Banca Antonveneta | 5,42% | € 683 | 5,67% |
| Credem | 5,37% | € 681 | 5,70% |
| Banca CARIGE | 5,46% | € 686 | 5,70% |
| Banca Sella | 5,57% | € 692 | 5,86% |
| Bipop Carire | 5,62% | € 695 | 5,88% |
| UniCredit Banca di Roma | 5,67% | € 698 | 5,90% |
| Bipop Carire | 5,62% | € 686 | 5,91% |
| Banca Nazionale del Lavoro | 5,70% | € 699 | 5,96% |
| Barclays Bank | 5,77% | € 703 | 6,00% |
| Intesa Sanpaolo | 5,85% | € 708 | 6,04% |
| Banca CR Firenze | 5,90% | € 711 | 6,15% |
| BHW | 5,90% | € 711 | 6,17% |
| BancApulia | 6,47% | € 744 | 6,83% |
| Banca | Tasso variabile | Rata | ISE (10agg) |
| ING Direct | 5,14% | € 668 | 5,26% |
| Banca Antonveneta | 5,20% | € 671 | 5,46% |
| Banca Sella | 5,23% | € 673 | 5,50% |
| Banca CR Firenze | 5,33% | € 678 | 5,55% |
| Banca Nazionale del Lavoro | 5,33% | € 678 | 5,57% |
| Barclays Bank | 5,38% | € 694 | 5,58% |
| UniCredit Banca di Roma | 5,39% | € 682 | 5,61% |
| Macquarie Bank Italia | 5,32% | € 678 | 5,65% |
| Intesa Sanpaolo | 5,48% | € 687 | 5,65% |
| Credem | 5,35% | € 680 | 5,68% |
| Banca CARIGE | 5,45% | € 685 | 5,69% |
| Bipop Carire | 5,67% | € 697 | 5,93% |
| Bipop Carire | 5,67% | € 697 | 5,96% |
| BancApulia | 5,90% | € 710 | 6,15% |
| GE Money Bank | 5,82% | € 706 | 6,18% |

DISTRIBUZIONE RICHIESTE DI MUTUI PER FINALITA'

Febbraio 2008



TASSI DI SOFFERENZA DELLE FAMIGLIE SUI MUTUI

| | |
|-------|------|
| 2001 | 1,5% |
| 2002 | 1,7% |
| 2003 | 1,7% |
| 2004 | 1,7% |
| 2005 | 1,6% |
| 2006 | 1,5% |
| 2007 | 1,8% |
| 2008* | 1,8% |
| 2009* | 1,7% |

