



Corsa a ostacoli PER IL MUTUO

Fine della manica larga: ora per chi vuole comprare indagini severe e lunghe attese. E il mercato si ferma

DI MAURIZIO MAGGI

Dalla concorrenza sfrenata alla calma piatta. Il momentaccio dell'economia e la scarsa propensione a prestare quattrini da parte delle preoccupatissime banche ha inaridito il mercato dei mutui, che fino al 2007 scoppiava di salute. Eppure le banche ufficialmente sostengono di non aver affatto tirato i remi in barca. «Non tutte si comportano allo stesso modo, ma la stretta c'è; nessuna banca dirà che non sta concedendo alcun mutuo a lavoratori con contratto a tempo determinato: io le dico che in molti casi ciò è assolutamente vero. Nessuno, dall'interno, ammetterà che è cambiato l'atteggiamento verso il cliente straniero, il quale anche se ha un impiego fisso è analizzato al microscopio e spesso non viene finanziato. Ma le assicuro che le cose vanno proprio così»: parole di Enrico Quadri, consigliere delegato di Tree Finance, la società che controlla le due reti di mediazione creditizia che lavorano in appoggio alle 1.600 agenzie immobiliari del gruppo Ubh

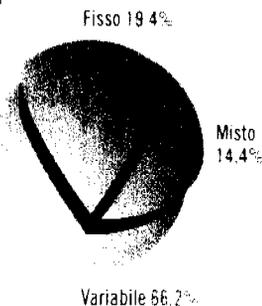
(riunisce Gabetti Franchising, Professionecasa, Grimaldi Immobiliare). Quando un cliente è interessato a un immobile, sono i mediatori che vanno a cercargli il mutuo, scegliendolo tra quelli di istituti generalisti come Unicredit, Intesa Sanpaolo, Mps o Banco Popolare, o specializzati come Barclays o Ing Direct. Altri elementi testimoniano i mutamenti del mercato. I tempi delle istruttorie propedeutiche all'erogazione del mutuo raddoppiano: chi ci metteva 20 giorni, a dare l'okay, oggi ne impiega 40. La competizione per catturare il cliente langue e crescono i ricarichi delle banche. «E non c'è quasi più nessuno a finanziare l'intero valore della casa

da acquistare, si arriva al massimo all'80 per cento», dice Emilio Valente, dell'ufficio studi di Tecnocasa, il gruppo con il maggior numero di agenzie in Italia (oltre 3 mila). La media si aggira addirittura intorno al 50-60 per cento: è arduo riuscire a farsi concedere un mutuo che copra più della metà del prezzo d'acquisto. Quando i mercati del mattone e dei mutui filavano come treni, era possibile farsi finanziare il 100 per cento della casa anche grazie all'attivismo di colossi come Aig, Cardif, Genworth, le cui polizze fidejussorie permettevano di assicurare il rischio di credito, coprendo l'intera somma necessaria. «La tempesta finanziaria mondiale ha travolto i giganti della mortgage insurance, facendo sparire di botto una bel sostegno al business mutuo», dice ancora Quadri. Luciano Ambrosone, responsabile del settore finanziamenti ai privati di Intesa Sanpaolo, sul "credit crunch" la pensa invece in modo diverso rispetto a quelli di Ubh e

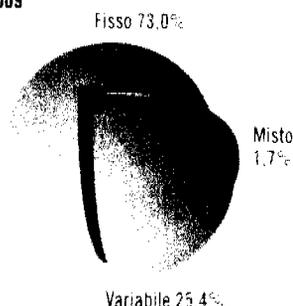
Scommessa sul mattone

Distribuzione dei mutui erogati per tipo di tasso

1° sem. 2005



Gennaio 2009



Fonte: Osservatorio mutui-mutuoonline

Meglio fisso o variabile?

Il calo dell'Euribor, il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie tra le banche europee, sta modificando in continuazione le prospettive di chi è indeciso tra mutui a tasso fisso o variabile. I migliori tassi variabili sul mercato viaggiano intorno al 3 per cento e la Bce farà un altro sensibile taglio al costo del denaro nei prossimi mesi. In questo scenario, su cosa puntare? Lo abbiamo chiesto a Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline. **Meglio aspettare e puntare sul variabile?**

«Bisogna tener presente che il costo del denaro a lungo termine oggi è contenuto, e offre la possibilità di accendere mutui fino a 30 anni con tassi del 5-5,5 per cento. E non si può pretendere di scegliere un tasso che sarà sempre il più basso tra i due - fisso e variabile - per tutta la durata del contratto. Se si vogliono evitare spiacevoli

sorprese, il fisso, per di più assai vicino ai minimi storici, è un'opzione corretta». **Però ci sono due punti percentuali di differenza, adesso, tra fisso e variabile...**

«Chi ha già un mutuo più alto di quelli attuali e con una rata che non incide tanto sul proprio reddito può sfruttare i tassi bassi per un certo periodo, sapendo che prima o poi risaliranno. Chi invece il mutuo lo deve chiedere ora, farebbe meglio a puntare sul fisso».

Che vantaggi fiscali ci sono, nell'accendere un mutuo? Cambiano in funzione del reddito?

«I vantaggi fiscali si applicano in misura uguale a qualsiasi persona, e solo per l'acquisto della prima casa, e sono pari a una detrazione Irpef massima di 4 mila euro all'anno (per i primi otto anni) sugli interessi del mutuo, che produce un risparmio sull'Irpef di 760 euro annui.

Su un ventennale di 120 mila euro, col tasso fisso del 5,5 per cento e una rata mensile di 688 euro, si risparmiano complessivamente 11.545 euro di Irpef, a fronte di interessi maturati per 65 mila euro. Le agevolazioni restano anche se si cambia il tipo di tasso (fisso, variabile, misto) o si allunga la durata del mutuo per ridurre l'importo delle singole rate».

primo gennaio del 2009 costringe banche e finanziarie a offrire mutui legati al tasso ufficiale della Banca centrale europea. A

parte il caso della Popolare di Milano, partita a novembre 2008 con il primo mutuo collegato al tasso Bce, sul mercato i nuovi prodotti si vedono poco. Anche perché, sostiene Ambrosone, «non è ben chiaro cosa vuol dire che i mutui Bce debbano essere "in linea" con quelli legati all'Euribor, e cioè se debbano essere in linea al momento della richiesta, dell'erogazione o per tutta la durata del contratto. Attendiamo spiegazioni».

La picchiata dell'Euribor a un mese, assai utilizzato dalle banche per i mutui, che a ottobre era di un punto sopra il tasso Bce e adesso è 30 centesimi al di sotto, ha per ora sterilizzato la complicata querelle. «Comunque, è chiaro che la sola riduzione dei tassi non basta a ridare spinta a un mercato immobiliare che soffrirà anche nel 2009», sostiene Luca Dondi, specialista del centro studi Nomisma, che aggiunge: «Le banche non solo fanno fatica a concedere un mutuo per acquistare una casa, sono contrarie a finanziare lo sviluppo di nuove costruzioni». Ecco perché scarseggiano gli ottimismi, sul fronte del mattone. ■

Dieci banche per dieci rate

Le migliori offerte di mutuo su www.mutuionline.it, per: Milano, impiegato di 35 anni, importo mutuo € 100 mila, valore immobile € 200 mila; durata 20 anni. Rilevazioni del 30/01/09

Banca	Tasso fisso	Rata (in euro)	ISC
CheBanca!	5,08%	664	5,20%
Cariparma - Crédit Agricole	5,07%	664	5,31%
ING Direct	5,23%	673	5,36%
Banca Monte dei Paschi di Siena	5,12%	667	5,39%
Banca Popolare di Lodi	5,17%	669	5,45%

Banca	Tasso variabile	Rata (in euro)	ISC
CheBanca!	2,88%	549	2,92%
Cariparma - Crédit Agricole	2,86%	548	3,02%
Banca Monte dei Paschi di Siena	2,96%	553	3,14%
Banca Popolare di Lodi	3,03%	556	3,23%
ING Direct	3,25%	567	3,30%

ISC, Indice Sintetico di Costo: comprende costi di avvio e gestione del mutuo e aumenta con il crescere di tasso e durata

Tecnocasa. «Per noi il mutuo rimane uno strumento strategico e forse i mediatori percepiscono maggiori difficoltà perché, statisticamente, la qualità di quelli che chiedono un mutuo attraverso le reti di broker è peggiore di quella che cerca un mutuo direttamente allo sportello. In realtà, la gente compra meno case soprattutto perché ha meno disponibilità economiche o è più preoccupata per il futuro». Ambrosone ricorda anche come, negli Stati Uniti, sia stato proprio il collocamento a pioggia dei famigerati mutui subprime a scatenare la crisi: adesso tutti sono diventati più prudenti.

La frenata dei mutui va a braccetto con il forte rallentamento delle compravendite di immobili. L'anno scorso in Italia gli acquisti di case sono crollati del 15 per cento e sono stati erogati mutui per 57-58 miliardi di euro, cioè circa 5 miliardi in meno rispetto al 2007. Decelerazione che risulterebbe ancora più brusca se si contrassero soltanto i mutui veramente nuovi e

non rinegoziazioni e sostituzioni per cambiare il tipo di mutuo o la banca, segmento che nella seconda metà del 2008 ha rappresentato un terzo dell'intero giro d'affari del pianeta mutuo secondo l'Osservatorio di MutuiOnline.

La cavalcata dell'Euribor (il tasso a cui le banche si scambiano il denaro che è preso come riferimento per la stragrande maggioranza dei mutui) fino all'autunno scorso ha fatto schizzare all'insù il costo delle rate dei prestiti a tasso variabile e spinto tutti i nuovi clienti verso il tasso fisso. Negli ultimi mesi la situazione è radicalmente mutata, perché l'Euribor è in calo. Questo fenomeno ha avuto due effetti: ha gettato acqua sulle polemiche riguardo all'eccessivo costo dei mutui, ma ha anche reso inutile il provvedimento preso dal governo, che dal



Enrico Quadri. In alto, da sinistra: un interno della sede di Banca Intesa a Milano; una veduta del centro città