



DOSSIER MUTUI

La sede della Bce a Francoforte



PRESTITI PER LA CASA FONDO DI SOLIDARIETÀ E STRETTA SU POLIZZE E INTERMEDIARI: TUTTE LE NOVITÀ IN ARRIVO

Passaggio al fisso

Il fondo di solidarietà avviato dal governo per chi non può pagare le rate, la stretta dell'Isvap sulle polizze assicurative collegate ai prestiti, le nuove regole sugli intermediari finanziari: sono le ultime novità destinate a pesare sul settore dei mutui nei prossimi mesi. Dopo un inizio anno in netta crescita, il comparto dei finanziamenti per la casa rallenta, ma tiene grazie soprattutto all'andamento dei tassi di interesse che continuano a essere molto bassi. Va detto, innanzitutto, che chi si occupa di questo settore non può non riscontrare una certa contraddizione tra le diverse fonti che forniscono i dati. Le ultime rilevazioni dell'Istat confermano che nel primo trimestre del 2010 c'è stata una crescita dei mutui di oltre il 13%, impennata peraltro già registrata da Assofin, l'associazione che rileva i dati dell'80% delle banche, ma se si va a guardare l'andamento della domanda di prestiti (quindi non l'erogato come nei casi precedenti) si registra un calo del 3% nel periodo che va da gennaio ad agosto di quest'an-

Con i tassi applicati oggi si può bloccare il finanziamento al 4% per i prossimi trent'anni



Roberto Anedda

no, rispetto allo stesso arco temporale del 2009. «In effetti, la domanda complessiva dei primi otto mesi dell'anno si è allineata al periodo 2007-2008», spiega Enrico Lodi, direttore generale del Credit bureau services di Crif, ma la discrepanza dei dati è solo apparente in quanto le erogazioni hanno un andamento diverso dalle domande di mutui». Quindi, qual è la verità? «In sostanza il settore si contrae un po' ma regge e questo grazie soprattutto al numero crescente di persone che rinegozia il mutuo cambiando banca, mentre il dato in peggioramento che emerge è quello sulla rischiosità dei mutui: in base alle nostre rilevazioni, va in default il 2,3% dei finanziamenti, contro l'1,8% di un paio d'anni fa». In questo contesto le novità di carattere normativo sono destinate a pesare non poco, anche se gli effetti si potranno misurare solo tra qualche tempo, dato che in alcuni casi le nuove regole non sono ancora attuate (vedere riquadro a pag. 48). Le previsioni, comunque, sono ottimistiche e questo a causa di uno scenario



Guida alle nuove regole

- Il fondo di solidarietà per i mutui destinato alle famiglie in difficoltà è attivo dal 2 settembre, anche se non è ancora pronta la documentazione per la presentazione della domanda. Rispetto al piano famiglie, varato dall'Abi lo scorso gennaio, questo fondo presenta alcune diversità. Tutte le informazioni sono accessibili sul sito del ministero del Tesoro alla pagina: www.dt.tesoro.it/it/doc_hp/fondomutuipc.html
- L'Isvap ha deciso di vietare alle banche di assumere contemporaneamente il ruolo di beneficiario delle polizze e di intermediario delle stesse. In pratica, se il cliente andrà in banca a sottoscrivere un mutuo o un prestito, lo sportellista non potrà più offrirgli una polizza assicurativa a garanzia di questi prodotti. La novità sarà pienamente operativa dal prossimo dicembre.
- Basta con pratiche commerciali scorrette e l'applicazione di tassi usurari. Gli intermediari finanziari che erogano mutui e prestiti personali avranno tre mesi di tempo per adeguarsi alla nuova dal governo una volta che Banca d'Italia avrà emanato i regolamenti attuativi.

tassi senza precedenti, che vede in particolar modo l'eurir, il parametro base per i mutui a tasso fisso, sotto la soglia del 3%. Già lo scorso luglio *il Mondo* aveva previsto un ritorno di fiamma del fisso, ma quella tendenza oggi è una certezza come conferma Roberto Anedda, responsabile marketing di Mutui Online: «In due mesi tradizionalmente statici come luglio e agosto abbiamo registrato una crescita dei prestiti a tasso fisso, che sono arrivati al 32% del totale rispetto al 26% del semestre precedente. Credo che in futuro avremo un'accelerata in questo senso. Del resto oggi sul mercato si trovano prodotti a un tasso fisso intorno al 4% e la gente sta comprendendo che si tratta di un'occasione irripetibile per mettere in sicurezza il proprio mutuo per i prossimi 20-30 anni». Ma come si stanno adeguando le banche a questa nuova ondata? «C'è grande fermento», prosegue Anedda, «Si registra una ripresa di dinamicità tra istituti di credito, con la concorrenza sugli spread e l'aggiornamento continuo dei prodotti. In molti stanno puntando sul fisso ma anche il variabile con il tetto regge ancora bene poiché consente di usufruire dell'attuale livello dell'euribor e allo stesso tempo offre una protezione per il futuro in caso di rialzo del costo del denaro». In effetti, gli analisti sono tutti concordi sul fatto che questa situazione non durerà. E che già nei prossimi 24 mesi ci potrebbero essere ritocchi verso l'alto del costo del denaro. Secondo Gianpiero Oddone, amministratore delegato di Officine Cst, società che gestisce il portale Creho, attraverso il quale è possibile confrontare oltre 500 prodotti di mutuo sulla base delle caratteristiche desiderate (finalità, durata, tasso e così via), «il ritorno al tasso fisso sta avvenendo proprio a spese del mutuo con tasso massimo (cap), che aveva attratto nei primi mesi dell'anno un certo interesse e che è stato spiazzato anche dalla possibilità di scegliere un

NUOVO PRODOTTO CON ZERO SPESE

Che Banca! lancia il cap al 5,7%

Anche Che Banca! (gruppo Mediobanca) lancia il mutuo variabile con il cap. Dopo il gruppo Montepaschi, che è stato il primo a puntare sul concetto di protezione dai futuri rialzi dei tassi, seguito a ruota da Barclays e da diversi altri istituti, Che Banca! rinnova la sua offerta con un finanziamento con un cap al 5,7%, quindi leggermente più elevato rispetto al tetto del 5,5% offerto dai competitor, ma con spread al di sotto della media di mercato per questo tipo di prodotto: 1,5% per durate fino a 20 anni e 1,6% per

mutui che vanno oltre i 20 anni. Il mutuo variabile con cap offre in generale una protezione contro gli aumenti dell'euribor. Il tasso applicato dalla banca non può superare una soglia massima determinata contrattualmente e valida per tutta la durata del mutuo. Nel caso di Che Banca! il finanziamento non ha spese di istruttoria, di perizia, di incasso rate o di gestione (tranne che per una polizza danni sull'immobile da stipulare con Genertel) e l'importo massimo finanziabile è pari all'80% del valore dell'immobile.

COSÌ RALLENTA LA CADUTA DELLA DOMANDA

MUTUI	VAR. % SU ANNO PRECEDENTE	GIORNI LAVORATIVI: DIFFERENZA SU ANNO PRECEDENTE	VAR. % SU ANNO PRECEDENTE PONDERATA (A PARITÀ DI GG. LAVORATIVI)
Totale 2008	-4%	0	-4%
Totale 2009	+7%	+1	+7%
Gennaio 2010	+7%	-1	+12%
Febbraio 2010	-2%	0	-2%
Marzo 2010	+2%	+1	-3%
Aprile 2010	-4%	0	-4%
Maggio 2010	-3%	+1	-7%
Giugno 2010	-4%	0	-4%
Luglio 2010	-15%	-1	-11%
Agosto 2010	-1%	1	-5%

L'ANDAMENTO NEI PRIMI OTTO MESI DEL 2010

MUTUI	VAR. % 2010 SU 2009	VAR. % 2009 SU 2008	VAR. % 2008 SU 2007
Gennaio-Agosto	-3%	4%	-2%

Fonte: Eurisc - Il sistema Crif di informazioni creditizie

tasso variabile con opzione di trasformazione a tasso fisso senza maggiorazione di spread». Oddone spiega, inoltre, che oggi le banche tendono ad adottare criteri di selezione più conservativi quando di mezzo c'è l'euribor. «Per i mutui a tasso variabile», dice, «si assiste alla riduzione del rapporto massimo accettabile tra rata del mutuo e reddito del richiedente, e questo perché le banche vogliono tutelarsi da eventuali rialzi dei tassi».

Mariarosaria Marchesano