

Abitare, comprare, arredare, vivere e investire nel mattone

## Mercato

A Venezia aumenta la domanda dall'estero

PAOLA DEZZA PAG. 18



## Progetti

Piccoli passi avanti per il cohousing

DARIO AQUARO PAG. 19



## Design

Le pareti si vestono di legno e mosaici

ANTONELLA GALLI PAG. 20



## MUTUI

# Spread più leggero se cala l'importo

Tassi differenziati in base al loan to value (quota di prezzo finanziato). Tre mutui su 4 con il variabile

di Vito Lops

Fino al 2007 l'euforia. Dopodiché l'austerità. E adesso si torna lentamente alla normalità, alla vecchia legge dell'incontro tra domanda e offerta. Il mercato dei mutui si è rivelato negli ultimi anni volatile, perfettamente allineato al ciclo economico. Ora che la recessione sembra volgere al termine (ma la vera ripresa è comunque lontana) le banche stanno tornando a erogare mutui, complice il miglioramento del costo della raccolta e il calo dei margini ottenuti dall'acquisto di titoli di Stato. E grazie anche al ricermere di una parte di quella domanda latente che si è nascosta negli ultimi anni, in attesa di chiarite economiche.

Nei primi due mesi del 2014 è tornato il segno positivo sui prestiti alle famiglie per l'acquisto della casa (+18,5%, erogati 3,2 miliardi). Ma la novità è che l'offerta si dirige in modo selettivo, soprattutto laddove la domanda è di qualità. Per gli aspiranti mutuatari che presentano un profilo di rischi elevato (e quindi un rating più basso) le porte sono ancora chiuse, o, nella migliore delle ipotesi, il mutuo costa più caro perché gli spread adesso variano a secondo del loan to value, ovvero

in base al "contanti" che il mutuatario è disposto a mettere sul piatto per acquistare la casa. In buona sostanza se acquisti una casa di 200mila euro e chiedi un mutuo di 100mila euro (loan to value del 50%) paghi oggi uno spread inferiore rispetto a chi, per lo stesso immobile, ne chiede 150mila.

È questo il nuovo "dogma" sul fronte mutui del mutuatario (ci sono invece istituti come Mediolanum che in questa fase puntano più sui mutui di ristrutturazione). La maggior parte delle banche sta via via tarando le offerte su questo schema. L'ultima a farlo è stata Bnl che ha recentemente abbassato lo spread per chi chiede un mutuo non superiore al 50% al 2,45%, 15 punti base meno rispetto a chi chiede un finanziamento dal 51% al 80% del valore dell'immobile. Questo nuovo modello, se vogliamo, è più razionale perché proporzionale al rischio credito del cliente. Ma allo stesso tempo, per chi oggi è chiamato a compiere la scelta del mutuo si rivela una prima occhiata un labirinto molto complesso. Per questo è molto importante, prima di chiedere alla banca di avviare un istruttoria, avere le idee chiare su quale importo occorre e che quota rappresenti sul valore dell'immobile.

Analizzando ai raggi x l'offerta emerge che per i clienti con alto merito creditizio gli spread stanno scendendo (il miglior variabile si spunta con uno spread del 2,1%). Si tratta di percentuali ancora molto più alte dei livelli pre-crisi (a metà 2011 si poteva stipulare mutui con spread anche sotto l'1% ma nettamente migliori di quelle dello scorso anno, quando era praticamente impossibile strappare in banca uno spread più basso del 3-3,5 per cento.

Sempre le dinamiche dell'offerta danno un'altra inequivocabile verdetto. Il variabile costa oggi molto meno del fisso.

La differenza a 20 anni è di circa 210 punti base e arriva fino a 230 punti per durate da 25 a 30 anni. Ciò significa che oggi si può ottenere un mutuo a tasso variabile semplice (senza opzioni) con un tasso di interesse Tan (ottenuto sommando allo spread deciso dalla banca l'indice Euribor a 1 mese o 3 mesi) del 2,8%. Mentre il miglior fisso si attesta al 4,9%. Questo spiega perché oggi il mercato è totalmente sbilanciato sul variabile. Secondo l'ultimo barometro Crif-Mutuisupermarket il 75% delle richieste è a tasso variabile. Tra questi ci sono anche molti mutuatari della prima ora ma anche tanti che hanno già un mutuo (perlopiù a tasso fisso) e lo stanno surrogando (spostando su un'altra banca che offre condizioni migliori) a tasso variabile. Nel primo trimestre 2014 le surroghe rappresentano il 17% del totale dei nuovi mutui (mentre nello stesso periodo del 2013 erano l'8%).

Ma non sarà rischioso scegliere oggi il tasso variabile sapendo che nei prossimi anni gli Euribor o il tasso Bce (che sono ai minimi storici e vicini a quota 0) non potranno che salire? Il futuro sull'Euribor a 3 mesi ci dicono questo indice dovrebbe superare l'1% solo dopo il 2017, il che in ogni caso porterebbe l'aumento delle rate variabili ben al di sotto di quella che sarebbe l'attuale rata partendo con il fisso. Insomma, il mutuatario della nuova era è disposto a rischiare la volatilità futura dei tassi pur di pagare (in partenza) il 20% in meno, consapevoli del fatto, come dice lo stesso Draghi che «i tassi resteranno bassi ancora a lungo». Ma c'è anche una minoranza di chi preferisce dormire sonni tranquilli optando per il fisso. Sogni che però hanno un prezzo.

## Offerte a confronto

Spread (tasso variabile) in base al loan to value; durata 20 anni; importo 140.000€; contraente di 34 anni

PRICING DIFFERENZIATO	Spread per loan to value (LTV)			
	<=50%	51%-60%	61%-70%	71%-80%
Banca Sella EURIBOR 3M	2,30%	2,30%	2,60%	2,50%
BNL - Gruppo BNP Paribas EURIBOR 3M	2,45%	2,60%	2,60%	2,60%
Cariparma - Credit Agricole EURIBOR 3M	2,50%	2,50%	2,55%	2,55%
Creдем EURIBOR 3M	2,10%	2,45%	2,45%	2,75%
Deutsche Bank EURIBOR 3M	2,40%	2,40%	2,50%	2,50%
Gruppo UBI EURIBOR 3M	2,65%	2,65%	2,65%	2,90%
ING Direct* EURIBOR 3M	2,60%*	2,60%*	2,60%*	2,80%*
Infespa Sarpapolo** EURIBOR 3M	2,30%	2,40%	2,40%	2,55%
Unicredit EURIBOR 3M	2,25%	2,50%	2,75%	2,75%
Webank (Gruppo BPM) EURIBOR 3M	2,40%	2,50%	2,60%	2,60%
PRICING FLAT				
Banca Popolare di Milano EURIBOR 3M	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%
Banco Popolare EURIBOR 3M	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
CheBanca! EURIBOR 3M	2,73%	2,73%	2,73%	2,73%
IWBank EURIBOR 3M	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%

Nota: Mediolanum Riparti Italia è dedicato alle ristrutturazioni, spread al 2,25% con Euribor fino al 2,3% e loan to value del 50% \*Spread a partire dalla terza rata, con addobbo rata su conto corrente bancario \*\* 1,05% dall'81 al 95%, 1,4% dal 96 al 100%

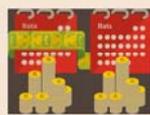
## I consigli per il mutuo «su misura»

La surrogata è un «jolly» da giocare una sola volta



Il mercato dei mutui sta ripartendo anche grazie al ritorno di fiamma delle surroghe. Surrogare vuol dire spostare il mutuo in un'altra banca che offre condizioni più vantaggiose rispetto a quelle pattuite con la propria al momento della stipula. Con la sostituzione invece si modifica anche l'importo del finanziamento e quindi sono necessari una nuova ipoteca e un nuovo atto notarile. In teoria è possibile surrogare il mutuo più volte (un po' come è possibile cambiare gestore telefonico o caccia delle migliori offerte) ma in pratica questo bonus è concesso dal sistema bancario solo una volta. La banca che perde un cliente sostiene dei costi (non solo il tempo di ammortizzare delle spese fisse sostenute per acquisirlo e concedergli il mutuo). Questo vuol dire che i «surrogatori seriosi» non sono visti di buon occhio anche dalle banche che concedono nuove surroghe (perché per la stessa logica potrebbero perdere il nuovo cliente e subire una perdita).

Il capio da applicare al variabile costa caro



Il 75% dei mutui richiesti sono a tasso variabile. Tra questi (seppur in minoranza) vi sono anche i mutui con capio. Si tratta di una variante in base alla quale la rata può risentire di un eventuale aumento dei tassi e di conseguenza del parimento a cui è agganciato il mutuo (Euribor o tasso Bce) solo fino a una soglia, il capio appunto. La convenienza dipende da due fattori: quanto è vicino il caprispetto al tasso di partenza; quanto costa in più rispetto a un variabile semplice. Bene, le migliori offerte oggi pongono il capio al 6%. Ciò significa che, partendo in media da un tasso del 3%, in mutuo risulterà «protetto» solo nel momento in cui i tassi dovessero salire di oltre 300 punti base. Una prospettiva che, considerando l'andamento dei tassi, non pare probabile, né tantomeno emergono rischi in tal senso dalle dichiarazioni delle istituzioni monetarie. E poi il capio della casa è 90 punti base in più del variabile semplice. Decisamente troppo.

Allungare la durata fa lievitare gli interessi



Ad oggi il 28% delle richieste riguarda mutui con durata 25 anni. Un altro 28% riguarda mutui trentennali. Queste due soglie hanno superato quella a 20 anni (22%), la più gettonata fino a qualche anno fa. Quando si chiede un mutuo spesso si commette l'errore di simulazioni prima di chiedere il mutuo, anche quanti interessi si pagano in più aumentando la durata. Solo confrontando la quota interessi da restituire per varie durate si riesce a capire il vero costo del mutuo (se il mutuo è a tasso variabile la stima degli interessi è prudente perché non contempla un eventuale rialzo del tasso). Per questo motivo quella durata non deve essere un dettaglio inutile ma uno dei primi aspetti su cui riflettere. Se la quota interessi dovesse risultare superiore al valore della casa (o 90 sarebbe meglio temporeggiare in affito).

«Stress test della rata» per la sostenibilità futura



Prima di chiedere il mutuo è bene conoscere come ragiona la banca in sede di istruttoria, quando esamina reddito e patrimonio dell'aspirante mutuatario e decide se erogargli il prestito e a quali condizioni. Bisogna sapere che mediamente le banche concedono mutui la cui rata corrisponda circa al 35%-40% del reddito netto mensile. Se si opta per un tasso variabile (visto che adesso i tassi sono ai minimi storici) è probabile che la banca ipotizzi un aumento dei tassi tra l'1% e il 2%. Se anche dopo tale stress test il rapporto rata/reddito non supera il 35%-40% allora la probabilità di ottenere il mutuo aumentano. È possibile anche fare uno stress test fai-da-te. Si parte dal reddito netto mensile del nucleo familiare. A questo importo si sottrae circa 800 euro di spese di sussistenza (necessarie per pagare bollette e sostenere il costo della vita). Si sottraggono poi anche 200 euro per ciascun figlio a carico. L'importo finale viene poi diviso per 1,5.

## Il vostro investimento immobiliare nelle Alpi Svizzere



Realizzate il vostro sogno di acquistare un appartamento nel cuore della Svizzera.

Vendita e acquisto senza restrizioni legali

Posizione Centrale - meno di 2 ore di viaggio da Milano

Stupenda destinazione turistica per tutto l'anno

Appartamento monolocale più servizi a partire da € 450.000

Non esitate a contattarci: Philipp Peter

p.peter@andermatt-swissalps.ch

Tel.: +41 79 620 2056

www.andermatt-swissalps.ch

Andermatt Swiss Alps AG - Gotthardstrasse 2 - CH-6490 Andermatt - Svizzera

ONLINE  
www.casa24plus.it



## Il Quotidiano della Casa e del Territorio

Il Quotidiano della Casa e del Territorio è lo strumento digitale riservato agli abbonati del Sole 24 Ore che fornisce un aggiornamento costante sui temidiell'immobiliare e dell'edilizia. Tra le 12 sezioni fisco, mutui, condominio, arredo-design, infrastrutture, appalti e professionisti.

## Lusso, la Toscana batte Positano

Interni d'epoca, 3.800 metri quadrati, terrazza panoramica su Firenze di 400 mq, parco di 18 ettari: prezzo 48 milioni. Solo un esempio delle ville di lusso in vendita in Italia che secondo la classifica di LuxuryEstate.com si concentrano in Toscana davanti a Positano, Lago di Como, Cortina, Taormina.

## Trasferta difficile in Brasile per Carlyle

Il fondo statunitense Carlyle ha versato 90 milioni di dollari per salvare la Utoplan Desenvolvimento Urbano, società di sviluppo immobiliare che deve fare fronte a centinaia di cause per circa 200 milioni per non aver completato le costruzioni in Brasile in vista dei Mondiali.

## Il Garante sulla privacy in condominio

Il Garante per la privacy ha chiarito che il condomino non deve fornire prove documentali delle informazioni date all'amministratore per la tenuta del "registro di anagrafe condominiale" ma può invece chiedere all'amministratore copia integrale, degli atti e dei documenti del conto corrente condominiale. Ad esempio l'amministratore non può chiedere l'atto di compravendita.

## Social network

Casa24Plus  
Clylife, spese condominiali eccessive per gli inquilini delle residenze Hadid

@24casaplus  
In cucina i hi-tech diventa intuitivo e facile da usare per tutta la famiglia

## Redazione Casa24 Plus

casaplus@sole24ore.it

DIRETTORE RESPONSABILE: Roberto Napolitano

VICEDIRETTORE: Edoardo De Biasi, Salvatore Ortolano, Salvatore Padula, Alessandro Platani, Fabrizio Forquet (redazione romana)

SUBDIRETTORE: Paolo Dezza (vicecaporedattore)

IN REDAZIONE: Emilianio Spambato, Evelina Marchesini (invitati)

PROGETTO GRAFICO: Adriano Atlas, Laura Cattaneo, Guido Minicotti, Francesco Narracci