

AUMENTATE LE RICHIESTE DI FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DELLA CASA

Nei primi quattro mesi dell'anno è aumentato il numero di mutui-casa

Continua anche nel 2011 la crescita dei nuovi mutui cominciata nel 2010, +8,70%, dopo i pesanti cali del 2008 e 2009, quando il mercato aveva perso quasi il 20 per cento. I dati di Assofin sui primi quattro mesi dell'anno hanno infatti registrato un deciso +5,7 per cento. «In realtà - spiega Giuseppe Piano Mortari, direttore operativo di Assofin - il numero è molto influenzato da voci come le surroghe, il cambio verso mutui a condizioni migliori, che segna comunque un dinamismo del mercato con nuove offerte per i clienti».

Nel primo quadrimestre l'erogazione di mutui è cresciuta del 5,7%, ma se si analizzano solo i nuovi mutui per l'acquisto il dato scende a un comunque positivo 2,1 per cento. L'incremento maggiore è infatti quello degli altri mutui +13,2%, di cui le surroghe sono il 52% e le sostituzioni il 19 per cento.

La tendenza è simile anche per il numero di contratti anche se, per i nuovi acquisti, il dato di crescita è del 2,7%, maggiore delle erogazioni, segno che si è un po' abbassato il valore degli importi concessi.

Assofin ha realizzato un'analisi dettagliata sui primi tre mesi dell'anno. La prima evidenza è che il 2011 ha segnato un ritorno al tasso fisso che passa dal 15% del totale al 30%, a causa della crescita del costo dei tassi variabili, crescono anche i tassi misti mentre scendono al 49% i variabili. Nel 2008 i tassi fissi erano il 72% del totale.

Gli importi finanziati si riducono: arriva al 53% la quota di importi tra 100 e 200mila euro. In lieve crescita anche l'erogazione di mutui tra i 50 e i 100mila euro che sale dal 21 al 22% mentre cala quella sotto i 50mila dal 4 al 3 per cento.

Dal 2009, anno in cui si è registrata un sensibile allungamento, sono invece abbastanza stabili le durate dei mutui con quelli oltre i 26 anni che sono il 38%, quelli tra 21 e 25 il 23% e quelli tra 16 e 20 il 21 per cento. Solo il 6% chiede mutui sotto i dieci anni.

Dopo due anni di calo torna anche ad aumentare leggermente il loan to value, cioè il valore del prestito in percentuale di quello della proprietà. Il primo trimestre ha infatti visto crescere la quota dei mutui oltre l'80% fino al 5,5% contro il 5,2% del 2010, dato comunque ancora lontano dal 10,2% del 2008.



Il numero dei mutui è in aumento, anche perché molti vengono cambiati

I TASSI FISSI SONO ANCORA STABILI

Secondo gli ultimi dati i tassi fissi sono ancora stabili mentre calano tutti i variabili di circa lo 0,15%, con l'eccezione del decennale che sale appena. È questo il trend evidenziato dalle migliori offerte di giugno sul canale mutui di Casa24. Per l'acquisto di un'abitazione da 200 mila euro, chiedendo un finanziamento di 100 mila, per un mutuo decennale a tasso variabile si ottiene un tasso del 2,61%, con la rata mensile che sale da 947 a 948 euro. In calo invece il quindicennale e il ventennale che da 2,45% scendono al 2,34%, con rata rispettivamente a 659 e 522 euro mensili da 665 a 528.



Il «borsino» dei tassi per ora registra variazioni minime

Il tasso fisso è raddoppiato, passando dal 15 al 30 per cento del totale

Sono cresciuti anche i tassi misti, mentre sono scesi i tassi variabili

I PIANI DI RIMBORSO APPLICATI DALLE BANCHE



I piani di ammortamento dei mutui possono essere di vario tipo

Ammortamenti «alla francese»

Mutui, un piano di ammortamento non vale l'altro. La stragrande maggioranza (il 99%) dei piani di rimborso applicati dalle banche che operano in Italia sono «alla francese». Come funzionano? La rata è costante. A detta di legge è la quota interessi che varia in base al tasso di periodo conteggiato sul debito. Dato che nella parte iniziale del mutuo il debito residuo è alto la quota interessi è cospicua e, pertanto, nettamente superiore alla quota capitale.

L'effetto finale è che all'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, gli interessi diminuiscono (perché diminuisce il debito residuo) e la quota capitale aumenta.

La modalità di calcolo degli interessi ha una conseguenza importante: eventuali rialzi dei tassi, se avvengono nelle rate finali

del rimborso, hanno sulle tabelle del mutuatario un impatto poco rilevante, perché ormai il debito residuo è ridotto.

Detto ciò, va precisato che non esiste un unico modello di piano di ammortamento alla francese. Ma ve ne sono due, con effetti importanti, per un mutuo a tasso variabile, sul pagamento degli interessi e sulla volatilità della rata.

«Il piano classico e quello modificato - spiega Stefano Rossini, ad di FairOne, società a cui fa capo il portale MutuiSupermarket.it - Nel primo modello ogni mese al variare del tasso viene ricalcolato il piano di ammortamento. Nel secondo le quote capitale sono determinate per tutta la durata sul tasso iniziale; sono pertanto congelate e sulle stesse si sommano le quote interessi calcolate con il tasso di periodo».

L'articolo *Ammortamenti alla francese* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



Da oggi,
scegliere il tuo
Mutuo
è semplice...

Come andare
al **Supermercato**

Lista della spesa:

- Pane ✓
- Yogurt ✓
- Latte ✓
- Uova ✓
- Mutuo ?

Oltre 230 offerte mutui, fino al 100%

Servizio amichevole e gratuito

Tassi Variabili da 2,66% e Fissi da 5,01%*

RICHIEDI ONLINE IL TUO MUTUO E RISPARMIA >>

* Rilevazioni TAN effettuate il 5/7/2011 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 150.000 Euro

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket è un servizio di FairOne S.p.A., mediatore creditizio regolamentato da Banca d'Italia, iscrizione n. 135534.

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta