

Mutui/3. Nei primi nove mesi 2006 il 43% dei prestiti ha un importo compreso fra i 101 e i 200mila €

Durata preferita a 26 anni

Nel periodo 2003-06 la media è salita di oltre 30mila euro

PAGINA A CURA DI

Matteo Prioschi

■ Mutui sempre più lunghi e di importo maggiore rispetto al passato. I dati Assofin relativi ai primi nove mesi del 2006 indicano che l'importo maggiormente richiesto (43% dei casi) è compreso tra i 101 e i 200mila euro, mentre la durata preferita è quella superiore ai 26 anni (28% del totale). Una crescita che ha avuto una forte accelerazione negli ultimi anni, nei quali si è assistito all'arrivo sul mercato di formule con durata quarantennale e possibilità

di finanziare fino al cento per cento del valore. Gli operatori, però, sottolineano come l'aumento dell'importo medio e della durata sia da correlare in modo abbastanza stretto alla crescita dei prezzi e all'invariato potere d'acquisto. Fatto sta che dal 2003 al 2006 l'importo medio dei mutui di compravendita è cresciuto di ben 30mila euro, arrivando a superare i 120mila euro, quello dei mutui di ristrutturazione è salito di 11mila euro, mentre la durata più richiesta è passata da 10-15 anni a oltre 26 anni. Pur a fronte di questa evo-

luzione il mutuo continua a essere uno strumento fondamentale per acquistare la casa: secondo un'indagine Tecnoborsa viene utilizzato dal 63% dei nuovi proprietari, e oggi, in base al 24° Rapporto sul risparmio e sui risparmiatori, in Italia il 21,3% delle famiglie ha un mutuo in corso.

Il mercato del resto oggi offre un **ampio ventaglio di soluzioni**.

La tendenza è quella di allungare la durata massima così come la percentuale del valore dell'immobile finanziabile. Oggi i mutui con una percentuale di *loan to value* superiore all'80% sono circa il 9% ma si ritiene che la percentuale possa crescere ulteriormente in futuro. Non mancano poi formule con lunghi periodi di preammortamento, fino a otto anni, messe a punto per venire incontro al ridotto potere d'acquisto dei più giovani o con la prima rata posticipata di dodici mesi. E ancora c'è l'opzione della *maxirata* finale ulteriormente rateizzabile oppure il *tasso variabile* con rata protetta, che cioè non può variare per dodici mesi e il cui eventuale rincaro non può eccedere una determinata percentuale. A

proposito del *progressivo allungamento* della durata, però, Woolwich ha qualche perplessità: le reti distributive tendono a individuare nella rata bassa e nella lunga durata la soluzione ideale. Il mutuo può essere paragonato a un affitto ma questa non è sempre la soluzione più conveniente da consigliare al cliente. In effetti se una rata contenuta può far dormire sonni tranquilli si deve tener presente che raddoppiare la durata del piano di rimborso determina un incremento sensibile (anche oltre il doppio) degli interessi da restituire.

Senza contare il fatto che questa omologazione determina una mancata valorizzazione dell'ormai ampia varietà di prodotti che sono stati messi a punto dagli operatori. Tra i più recenti e apprezzati ci sono per esempio i mutui che tengono conto della rivalutazione di un immobile e offrono contanti e nuove condizioni. Negli anni più recenti, comunque, la soluzione a *tasso variabile* ha riscosso gran parte delle preferenze, un successo che si sta ridimensionando a fronte della crescita dei tassi.

Anche in questo settore una delle caratteristiche ormai irrinunciabili è la *flessibilità*. «Il mutuo a rata costante e durata variabile e quelli rinegoziabili stanno facendo la parte del leone — afferma Luigi Mauri, responsabile settore crediti ordinari di Banca popolare di Milano — e stiamo lavorando per consentire la rinegoziazione ogni anno rispetto ai cinque previsti ora. Il nuovo sistema sarà disponibile a marzo».

Confrontare le proposte di istituti di credito diversi resta comunque il primo passo da fare per individuare il mutuo migliore. Senza dimenticare internet, dove spesso si trovano condizioni più vantaggiose rispetto a quelle applicate alle reti di distribuzione tradizionali e dove in pochi minuti, utilizzando siti specializzati come MutuiOnline, si possono confrontare le soluzioni di numerose banche, risparmiando un bel po' di tempo (si veda articolo a pag. 8). La differenza di tasso tra l'offerta migliore e quella peggiore può arrivare all'1%, con conseguenti sensibili sia sull'importo della rata mensile che sull'intero costo del mutuo.

Mutui per lavoratori atipici

Banca	Mutuo	Tasso	Durata	Importo (in €)	% valore immobile finanziabile
Banca di Roma	Mutuo giovani	Fisso o variabile	10-30 anni	max 150.000	max 80
Banca Lombarda	Linea giovani-Contratto atipico	Fisso o variabile	20 anni tasso fisso-30 anni tasso variabile	max 150.000	max 70
Banca Sella	Mutuo corallo	Variabile	max 25 anni	max 150.000	80
Banca Ucb	Mutuo Start	Variabile	max 35 anni	da 30.000	80
Banca Woolwich	Lavoratori atipici	Fisso o variabile	10-30 anni	max 150.000	max 80
Bpm	—	—	—	—	—
Ge Money Bank	Mutuo Casa SuperLeggero	Variabile	max 30 anni	30.000-500.000	80
Intesa Sanpaolo- rete Banca Intesa	Mutuo atipico	Variabile con rata costante	10-25 anni	max 200.000	max 80
UniCredit Banca	Progetto lavoro	Fisso o variabile	max 30 anni	50.000-200.000	max 90

Fonte: dati pubblicati sui siti Internet delle banche e su Mutuionline

RETI DISTRIBUTIVE

Tendono a individuare nella rata bassa e di lunga durata la soluzione ideale, ma non sempre si tratta della scelta migliore



L'articolo *Durata preferita a 26 anni*
fa parte della [Rassegna stampa MutuiOnline](#) società del [Gruppo MutuiOnline](#)



Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di 40 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA**

MutuiOnline S.p.A. - P. IVA 13102450155 - Cap. Soc. 1.000.000 Euro
Iscrizione Albo Mediatori Creditizi presso Banca d'Italia n° 235

Comunicazione pubblicitaria con finalità promozionale - Concessione finanziamento rimessa all'ente erogante

Per confrontare le offerte di mutuo visita www.mutuionline.it