



L'ACQUISTO DELLA CASA

Mutui, ok il tasso variabile Occhio alle opportunità

L'esperto di MutuiOnline: «Il mercato offre condizioni irripetibili. Con la surroga si può sostituire il prestito»



Sopra, Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline. A destra, un giovane alla ricerca della migliore soluzione abitativa. MutuiOnline lavora con 40 Istituti di credito e, ogni giorno, riceve oltre 400 richieste di finanziamento





Diego Luigi Marin

■ Pur rallentato dalla crisi perdurante, il mercato dei mutui si mostra fluido e vitale. In virtù di tassi ai minimi storici e di un rinnovato attivismo delle banche nel quadro di generale cautela che ha irrigidito i parametri di accesso al credito, al sensibile calo delle compravendite immobiliari non è corrisposta una frenata altrettanto netta delle erogazioni. Complici, in particolare, i mutui di surroga, «i quali lo scorso anno - sottolinea Roberto Anedda, direttore marketing della società di brokering Mutuionline - hanno rappresentato ben il 40% del nostro intermediato, che peraltro è cresciuto rispetto al 2008: insomma, non abbiamo accusato l'impatto della stretta sui criteri finanziari; tuttora lavoriamo con 40 istituti di credito, senza alcuna defezione rispetto al passato, e ogni giorno riceviamo oltre 400 richieste di mutuo».

L'online può dunque riparare dai riflussi della congiuntura? «Il giro di vite delle banche ha largamente interessato i canali dell'intermediazione lunga, sui quali le possibilità di controllo, e quindi di contenere i rischi del credito, erano quasi inesistenti: Internet è invece un canale diretto e, poi, ormai da tempo rappresenta una palestra dove si misura la competitività dei protagonisti del comparto. Alcune banche hanno iniziato a rivalutare l'interesse per il mercato dei mutui decidendo di riappropriarsene, ricominciando anche ad agire con più aggressività sugli *spread*».

Difatti sono comparsi prodotti con marginazioni dell'1,1%, come nel caso di Cariparma, dopo che a lungo il limite inferiore del mercato era rimasto attorno all'1,6%. Una delle proposte che più ha caratterizzato il settore nel 2009 è stata la formula del tasso variabile con cap, tetto predefinito per il prevedibile aumento, nel medio e lungo periodo, del saggio d'interesse applicato, abbracciata con decisione da Monte dei Paschi. «Una soglia di protezione - osserva Anedda - che i migliori prodotti hanno fissato al 5,5%, competitivo con il valore dei mutui alternativi a tasso fisso (tutto-

ra nell'intorno del 5%). È una formula mista che concretizza il compromesso tra la volontà di approfittare dei saggi di mercato ai minimi e la paura di affidarsi alla rischiosità del variabile e che ha convinto molti a sottoscrivere il finanziamento. Così ha fatto quasi il 25% dei mutuatari che si sono affidati alla nostra consulenza resa, come sempre, in modo del tutto gratuito».

Altra proposta concepita per sfruttare tassi il più possibile ridotti fornendo al contempo maggiori garanzie, senza ricorrere al cap, quella offerta da Bnl: un mutuo a tasso variabi-

le per i primi due anni, poi trasformato in un prodotto a tasso fisso noto fin dall'inizio. Nell'ambito degli istituti che hanno spinto sull'acceleratore va segnalato anche Intesa Sanpaolo, «distintosi nel 2009 tra le banche coi migliori tassi fissi; e tuttora tra le poche a offrire mutui fino al 100% del valore dell'immobile». Nella «strada» grande maggioranza gli istituti di credito hanno ripreso il pieno controllo delle perizie, per evitare valutazioni che in passato potevano anche largheggiare, grazie a un mercato in espansione. «I dati relativi all'erogato dello scorso anno - interviene il



manager di MutuiOnline - vedono i mutui con importi fino al 50% del valore dell'immobile rappresentare il 38% del totale, mentre sono oltre un quarto quelli il cui ammontare è compreso tra il 71% e l'80% della stima».

La cautela delle banche si esprime con ulteriori paletti posti al potenziale mutuatario, che tendono a escludere lavoratori atipici e a tempo determinato e adottano in genere criteri restrittivi, analizzando le pratiche nel dettaglio allo scopo di una maggiore personalizzazione del giudizio: «Spesso la valutazione delle singole situazioni oltrepassa i parame-

tri standard, ciò che vale anche per la stima dell'immobile».

Non è certamente un caso se le differenze accusate sui mutui risultino contenute in una percentuale dell'1,6% (erano l'1,3% nel 2008), livello cinque volte inferiore a quello spagnolo. Peraltro, oggi le banche cercano di abbinare al finanziamento polizze assicurative contro i rischi d'insolvenza, dalle quali traggono un guadagno aggiuntivo. «Con l'attuale costo del denaro e la possibilità di disporre della protezione del cap - riprende Anedda - è facile prevedere per il 2010 l'ampia prevalenza dei mutui a tasso variabile, come già è stato nel secondo semestre del 2009. Il mercato offre condizioni irripetibili che consigliano a chiunque stia pagando un mutuo un'utile revisione: surrogarlo, ossia sostituirlo a costo zero, può permettere non solo di ottenere condizioni più vantaggiose, pure modificandone la struttura per una rata più piccola, ma anche di modularlo al meglio le proprie esigenze finanziarie di lungo periodo».