



DOSSIER MUTUI

SOSTENIBILITÀ AUMENTA L'ETÀ DEI SOTTOSCRITTORI DI PRESTITI TRENTENNALI. MA QUANDO NON LAVORERANNO PIÙ...

In pensione con la rata

Quando andrò in pensione quanto peserà sul bilancio mensile la rata del mutuo? Ce la farò a pagarla? Sono queste le domande che dovrebbero porsi le migliaia di italiani che sottoscrivono un prestito per la casa all'età di 40 anni o giù di lì. E quelli che rinegoziano il finanziamento allungandone il più possibile la durata, ma senza analizzare se tale orizzonte temporale sia coerente con la data attesa di pensionamento.

Quello che può accadere è che, al momento della pensione, ci si ritrovi a dover pagare il mutuo ancora per diversi anni. E visto che l'assegno pubblico sarà molto ridotto rispetto alla retribuzione lavorativa, ciò potrebbe significare affrontare un periodo in cui le entrate potrebbero rivelarsi insufficienti per far fronte alle necessità di spesa. Insomma, i parametri di sostenibilità della rata, tanto cari alle banche (cioè un'incidenza non superiore al 30-35% del reddito), potrebbero saltare. Con conseguenze imprevedibili. È questo il ragionamento che ha spinto una società come Progetica, leader di mercato nel settore dell'educazione e pianificazione finanziaria, a elaborare un'analisi che mette in relazione, e per la prima volta, l'indebitamento per la casa con l'aspetto previdenziale. Un modello integrato tra mutuo e pensione, insomma. Quello che emerge è che esiste il ri-

Gli istituti privilegiano chi ha una situazione patrimoniale solida e sono restii a erogare a giovani precari o lavoratori a tempo determinato

schio concreto di un default in vecchiaia. Troppo pessimismo? Per convincersi che si tratta, invece, di una proiezione più che realistica basta osservare nel dettaglio le rilevazioni di mercato di MutuiOnline sull'età dei mutuatari. Ebbene, risulta che oggi un italiano su tre sottoscrive un prestito per la casa della durata di 30 anni nella fascia anagrafica compresa tra 36 e 45 anni, il 25% nella fascia tra 41 e 45 anni e il 10% in quella tra 46 e 50 anni. Solo dieci anni fa le stesse statistiche parlavano una lingua diversa: i prestiti a trent'anni erano molto meno diffusi e poi non esisteva la surroga, che a partire dal 2008 ha contribuito a spostare in avanti la scadenza del finanziamento (spesso quando si cambia banca si sottoscrive un nuovo mutuo con la stessa durata di quello che si sta estinguendo).

Tradotto in parole povere, significa che tantissime persone finiranno di pagare il mutuo tra i 70 e i 75 anni (anche 80 anni in una minoranza di casi). «Fino a oggi le banche sembrano non aver dato troppa importanza a quest'aspetto», spiega Roberto Anedda, responsabile marketing di MutuiOnline, «mentre gli stessi istituti continuano a essere particolarmente attenti al rispetto di parametri rigidi per l'erogazione di mutui a giovani precari o lavoratori a tempo determinato». Probabilmente, a prevalere tra gli istituti di credito è l'idea che con l'avanzare dell'età le persone possano fare carriera e migliorare la propria posizione patrimoniale. «In effetti, però, quello della compatibilità della rata con l'assegno pensionistico è un problema che andrebbe considerato da tutte le parti». Con la crisi che avanza e la prospettiva concreta di un impoverimento del welfare, poi, il tema diventa di scottante attualità.

Egidio Vacchini, ad di Progetica e responsabile area mutui, e Andrea Carbone, partner area previdenza, hanno simulato un caso concreto per verificare in che misura un tale squilibrio possa effettivamente verificarsi, quale potrebbe essere l'impatto sui consumi e quali le possibili soluzioni. Il punto di partenza è che, al momento del pensionamento, l'assegno pubblico per i lavoratori dipendenti potrà avere un importo compreso tra il 50% e il 60% dell'ultima retribuzione lavorativa, mentre per gli autonomi tale valore scende al 40-50%. Quello preso in considerazione è il caso di un impiegato di 45 anni con una retribuzione netta di 26.600 euro e un mutuo trentennale di 100 mila euro a tasso fisso, quindi con una rata annua da pagare pari a 6.200 euro. Va precisato che quest'ipotesi prevede che nella vita lavorativa

LA TOP FIVE PER FISSO E VARIABILE

Milano, impiegato di 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo 100 mila euro, valore immobile 200 mila euro. Rilevazioni del 23 settembre

DURATA 30 ANNI			
BANCA	TASSO VARIABILE	RATA	ISC (TAEG)
Webank	2,86%	€ 414	2,91%
Ing Direct	2,92%	€ 417	2,98%
Barclays	2,56%	€ 398	3,12%
Iw Bank	3,06%	€ 425	3,12%
Cariparma - Crédit Agricole	2,99%	€ 421	3,21%
BANCA			
TASSO FISSO	RATA	ISC (TAEG)	
Gruppo Bipiemme	4,26%	€ 493	4,44%
Banca Popolare di Vicenza	4,31%	€ 495	4,55%
Banca Popolare di Bari	4,31%	€ 495	4,56%
Gruppo Banco Popolare	4,41%	€ 501	4,81%
Barclays	4,22%	€ 490	4,90%

Migliori offerte di mutuo su www.mutuionline.it



CRIF

Domanda in frenata

I primi segnali si sono manifestati già nel secondo trimestre del 2011. Le domande di mutui per la casa hanno incominciato improvvisamente a invertire il trend in un'escalation che poi, a fine agosto, ha fatto segnare un ammontare complessivo di richieste inferiore del 10% rispetto ai primi otto mesi del 2010. Una frenata molto netta dopo tre anni di crescita continua del mercato dei mutui, spinto anche dalle surroghe. A innescare la discesa è stata la decisione della Bce di aumentare i tassi d'interesse all'inizio di marzo. Ora emerge che tale trend negativo è continuato anche nei mesi successivi, anzi, si è accentuato. Secondo i dati rilevati su Eurisc, il sistema informativo di Crif che raccoglie i dati relativi a oltre 78 milioni di posizioni creditizie, infatti, l'inasprirsi della crisi

economica ha fatto segnare un riflesso diretto sulle aspettative delle famiglie italiane, che hanno tirato il freno a mano rinviando a momenti più propizi la richiesta di finanziamenti. In particolare, nell'ultimo mese di rilevazione (agosto), si può parlare di un vero e proprio crollo, con un pesantissimo -18%. La domanda che ci si pone a questo punto è: la frenata della domanda di mutui (dato che peraltro non può essere paragonato con le erogazioni che vengono rilevate con uno slittamento temporale) è destinata o no a continuare, alla luce del nuovo scenario dei tassi d'interesse che non prevede nuovi aumenti da parte della Bce? Difficile fare previsioni. Da un lato, proprio grazie al basso costo del denaro, si registra un ritorno sul mercato di mutui a sconto (oggi un prestito a tasso

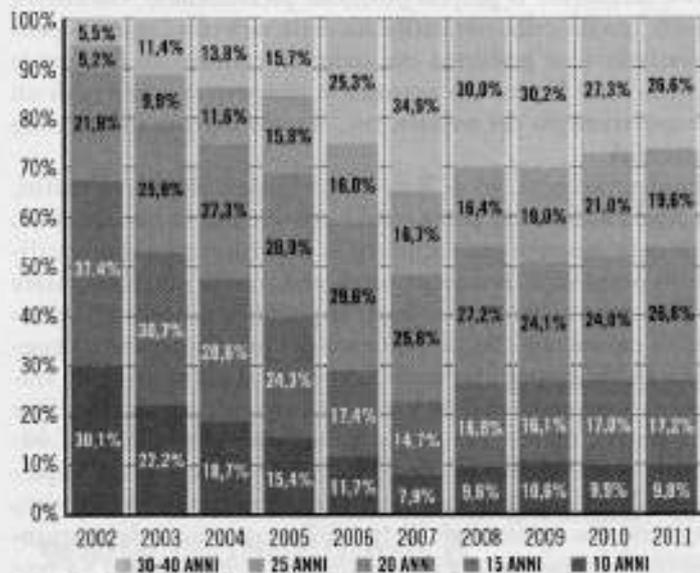
fisso di durata trentennale si trova a un tasso, complessivo di spread, intorno al 4,5%) e questo potrebbe rappresentare un incentivo all'acquisto di abitazioni. Allo stesso tempo, però, come spiega Enrico Lodi, direttore generale Credit Bureau Service di Crif, «negli ultimi mesi l'incertezza riguardo la ripresa economica si è affiancata alla tradizionale cautela e alla minore propensione al ricorso al credito da parte delle famiglie italiane. L'estrema cautela adottata in questa fase cruciale è confermata anche dal progressivo allungamento delle durate e dal calo dell'importo medio dei finanziamenti richiesti. Inoltre, si mantiene lo spostamento della quota parte di domanda nelle classi superiori ai 20 anni».

M.M.

dell'individuo considerato vi sia un miglioramento della posizione economica di poco superiore all'inflazione (1% reale annuo) e che non intervengano eventi negativi come la perdita del posto di lavoro o periodi di precarietà. Ebbene, seguendo l'analisi di Progetica, nel 2036 il nostro impiegato avrà raggiunto un reddito netto annuo di 34 mila euro (in potere d'acquisto di oggi) e dovrà sborsare una rata annua

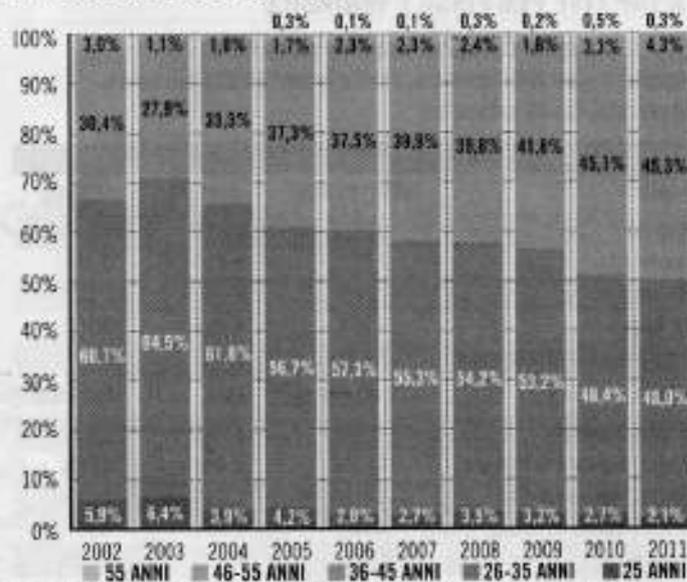
ancora pari a 6.200 euro, che a quell'epoca peserà molto meno, circa 3800 euro in potere d'acquisto di oggi. Insomma, una situazione ideale, che però muta drasticamente l'anno successivo, nel momento in cui scatta l'età della pensione. A quel punto l'impiegato in questione avrà diritto a un trattamento non superiore a 20.800 euro, cifra che non sarà sufficiente a coprire i consumi essenziali (quelli definiti secon-

NOSTALGIA DEI VENT'ANNI...



Durata del finanziamento. Fonte: Osservatorio MutuiOnline

...MA SPAZIO AGLI OVER 40



Fasce di età dell'istestario (mutui trentennali). Fonte: Osservatorio MutuiOnline

IL SETTORE IN PILLOLE

	2008	2009	2010	VAR% 2010/2009	PREVISIONE
Erogato	50.410	55.400	61.230	10,5	lieve calo
Mutui Casa - Acquisto e Ristrutturazione	51.050	43.200	47.600	10,2	lieve calo
Mutui Sostituzione e Sarroga	6.450	9.650	10.900	13,0	lieve crescita
Altri Mutui	2.910	2.550	2.730	7,1	lieve calo

Nel 2010 le erogazioni sono ripartite, dopo la pausa del biennio precedente. L'andamento è stato molto positivo non solo per le surroghe, ma anche per i mutui per acquisto.

Fonte: Databank - Report smart Mutui ipotecari, settembre 2011. Dati in milioni di euro

GLI OPERATORI

QUOTA PRINCIPALI GRUPPI BANCARI	2008 %	2009 %	2010 %
Top 4	44,4	42,4	43,2
Top 8	66,1	64,6	68,0

Dopo un biennio caratterizzato da una politica prudentiale sulle erogazioni, il 2010 ha segnato un ritorno verso la normalità. Le banche maggiori danno consistente contributo alla crescita del mercato: i primi quattro operatori raccolgono il 43% del totale erogato.

Fonte: Databank - Report smart Mutui ipotecari, settembre 2011

do le tabelle Istat per la sopravvivenza) una volta pagata la rata annua del mutuo. Conti alla mano, esiste un gap di 8 mila euro da coprire. Che si fa a quel punto? «Le persone che hanno sottoscritto un mutuo che prosegue successivamente all'età del pensionamento, se desiderano intervenire per evitare di trovarsi in condizioni di difficoltà, hanno diverse opzioni tra cui scegliere», suggerisce Vacchini. «La prima soluzione è rinegoziare (con la propria banca) o surrogare (con un altro istituto) il mutuo, accorciando la durata per renderla coerente con l'età del pensionamento. L'operazione comporterà un aumento della rata attuale che però non è proporzionale all'accorciamento stesso». Come dire che è preferibile spendere un po' di più oggi e trovarsi un domani liberi dal fardello del mutuo, piuttosto che correre il rischio di non farcela quando si è anziani e con una ridotta capacità di reddito. E se invece non fosse possibile aumentare l'esborso men-

sile oggi? «Al momento del pensionamento», conclude Vacchini, «si può utilizzare parte dei propri risparmi per estinguere totalmente o parzialmente il mutuo. L'operazione comporterà una riduzione della rata proporzionale al versamento effettuato: per esempio, versando la metà del capitale residuo la rata si dimezza».

Mariarosaria Marchesano

VUOI PRELEVARE
CON IL BANCOMAT
IN TUTTA EUROPA
SENZA PAGARE
UN CENTESIMO?



Con il bancomat
della Cassa di Risparmio di Cento
è possibile prelevare
GRATUITAMENTE
in tutti gli sportelli automatici
dei paesi
dell'AREA EURO