

IMMOBILI E MUTUI

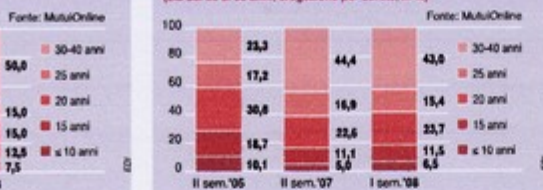
I MUTUI AI VENTICINQUENNI

(età < 25 anni; erogazione per durata, in %)



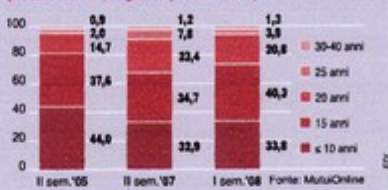
I MUTUI AI TRENTACINQUENNI

(età dal 26 ai 35 anni; erogazione per durata, in %)



I MUTUI AI CINQUANTENNI

(età oltre i 55 anni; erogazione per durata, in %)



ROSA SERRANO

Roma

Effetto di differenziazione per il caro-rata. Dopo oltre un biennio di aumenti dei mutui a tasso variabile, come sono cambiate le scelte dei mutuatari? Per rispondere a questo interrogativo, MutuiOnline ha analizzato i finanziamenti erogati per fasce di età fra il secondo semestre 2005 e i primi quattro mesi di quest'anno monitorando il tasso, la durata e le finalità dei finanziamenti. Partiamo dal tasso. Col variare dell'età non cambia sostanzialmente la scelta del tipo di tasso: il fisso, data l'attuale situazione di incertezza sui mercati e sui tassi, nei primi quattro mesi di quest'anno costituisce la scelta preferita dalla gran parte dei mutuatari con quote che vanno dal 70% per i più giovani all'81,1% per i più anziani. Al contrario, nel secondo semestre 2005, la stessa tipologia di rata oscillava fra il 21,4% per i mutuatari nella fascia 36/45 anni per attestarsi a quota 26,6% per gli over 55. Altro elemento legato all'età è quello della durata del finanziamento: logicamente chi ha meno anni preferisce quelli di lunga durata (per circa l'80% ventennali o più).

C'è anche l'alternativa del "misto" che spesso conviene di più delle altre due possibilità

Per gli over 55, invece il 74,1% dei mutuatari sceglie tra i 10 e i 15 anni di durata. L'incremento dei tassi ha spostato le scelte degli under 25 verso i mutui di lunga durata (25-40 anni) dal 42,9% del secondo semestre 2005 al 65% del primo quadrimestre di quest'anno e dei giovani fra i 26 e 35 anni dal 40,5% al 58,4%.

Di particolare interesse risultano le "destinazioni" dei finanziamenti immobiliari. Gli under 25 sono quelli che utilizzano massicciamente i mutui per l'acquisto della prima casa (l'82,5% nei primi quattro mesi di quest'anno), mentre gli over 55 scendono al 39%. L'incremento dei tassi si riflette in tutta evidenza nelle erogazioni per mutui di "sostituzione" che per le classi over 35 passano, mediamente, dal 2% del secondo semestre 2005 al 26% del primo quadrimestre di quest'anno. Indicativa, infine, la differenziazione dell'importo medio erogato che tende a salire via via che si passa dalla fascia dei 25 anni (117.000 euro medi nel 2008) e tocca il suo apice per la fascia 36-45 con 146.176 euro, per ridursi nuovamente per le età superiori fino a scendere sotto i 100.000 euro per gli over 55. «Questo perché — spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline —

Ma per il "fisso" è l'epoca dell'oro lo scelgono sia giovani che anziani

A confronto per fasce di età dei richiedenti i finanziamenti erogati nel secondo semestre 2005 e i primi quattro mesi di quest'anno. Gli "under 25" chiedono finanziamenti di lunga durata, anche quarantennali



mentre i più giovani hanno redditi più bassi, le fasce centrali hanno redditi più consolidati e possono richiedere importi maggiori per l'acquisto della casa. Per le fasce di età superiore pesa, invece, il fatto della maggiore incidenza di finalità come l'acquisto della seconda casa o la ristrutturazione, per le quali è necessario un importo medio minore che per l'acquisto della prima abitazione».

Per Enrico Quadri, ad di Gabetti Finance e Rexfin, la variabilità dell'Euribor, unitamente all'inflazione e al costo del petrolio che non fanno intravedere a breve interventi al ribasso sul costo del denaro, rendono decisamente più appetibile il ricorso ad un mutuo a tasso fisso. «In molti casi, però — continua Quadri — si tratta di posizioni non definitive

agevolate dalla recente normativa che prevede la cancellazione delle penali di estinzione per i nuovi mutui e la loro portabilità che garantiscono in futuro una maggiore facilità di aggiustamento del mutuo prescelto».

L'aumento dei tassi rende meno agevole l'accesso al credito per giovani e immigrati. «Oggi le fasce meno abbienti di potenziali acquirenti — spiega Bruno Vetore, ad di Gabetti Franchising Agency — difficilmente riescono ad ottenere un mutuo anche per effetto delle politiche di maggior rigore praticate dalle banche che, se da una parte, nell'immediato, costituiscono un freno per il mercato immobiliare, dall'altra, con un orizzonte temporale di medio periodo, rappresentano un'opportunità perché permetteranno ai prezzi di stabilizzarsi».

zionalmente si pagano con un mutuo a tasso misto sono, di regola, più basse sia di quelle di un mutuo a tasso variabile che di quelle di un mutuo a tasso fisso classico, e questi vantaggi si possono trasferire nel tempo.

Progetica ha messo a confronto, usando tre differenti condizioni di mercato create con specifici modelli statistici (discesa, stabilità e crescita dei tassi), tre mutui di durata ventennale: un tasso fisso e un tasso variabile classici ed un mutuo a tasso misto con opzione variabile (di quest'ultimo sono state ipotizzate sia la riconferma del tasso fisso, sia la scelta, dopo il primo quinquennio, del tasso variabile). Il mutuo a tasso misto (con entrambe le opzioni) ha sempre ottenuto risultati migliori di quelli evidenziati dal tasso variabile (sia il valore medio delle rate, che le sue variazioni sono risultate più contenute con il tasso misto) e, confermando sempre il tasso fisso, è riuscito a competere anche con l'identico prodotto classico nello scenario di crescita dei tassi.

Banca Barclays ha varato "Fisso 5 Rinegoziabile Promotion", un prodotto che permette di usufruire di un tasso fisso al 4,89%

(sganciato dal parametro Irs) per i primi cinque anni e proseguirà, poi, a scelta del cliente a tasso variabile o ancora fisso con uno spread dello 0,79%. L'offerta è valida fino al 31 luglio di quest'anno e per contratti stipulati entro il 30 settembre 2008. Per frangere il "rischio" tassi, Banca Bhw ha invece varato "mutuo light" studiato, in particolare, per i clienti giovani, con prospettive di miglioramento economico, che desiderano pianificare i propri impegni finanziari. È un mutuo a tasso fisso e rate crescenti, che permette di effettuare versamenti aggiuntivi in qualsiasi momento e per qualsiasi importo, che riducono le date e il costo dell'operazione.

Il caro denaro rende più difficile l'accesso al credito di preari e immigrati

Nel tradizionale dilemma fisso-variabile si inserisce il tasso misto. «Ho sempre sostenuto — afferma Egidio Vacchini, ad di Progetica — che il dibattito se sia meglio sottoscrivere un mutuo a tasso fisso o uno a tasso variabile è riduttivo. Esiste, infatti, un'alternativa potenzialmente virtuosa: i mutui a tasso misto che prevedono la possibilità di esercitare periodicamente l'opzione di scelta tra i due tassi». A suo avviso, sembrano particolarmente interessanti quelli che prevedono l'esercizio dell'opzione quinquennale. Oggi i tassi fissi sono competitivi con il variabile; ad esempio, il tasso Irs 5 anni (il parametro utilizzato dalle banche per aggiornare i mutui a rata "inchiodata") è più basso dell'Euribor 3 mesi/365 e questo produce un primo effetto: le rate che in-