

Ecco i mini-mutui con cui la casa è un affare

MATTONE/1 Grazie a prezzi bassi e mutui ai minimi l'immobile torna un'alternativa di investimento valida. Anche perché con tassi di interesse negativi, spettro del bail-in e borse volatili diventa molto complesso trovare asset finanziari blindati

Affari fatti in casa

di Teresa Campo
e Rebecca Carlino

Tenere i soldi in banca non rende niente, anzi ha un costo. Eppure le famiglie italiane continuano ad aumentare le proprie scorte di liquidità, come dimostrano i dati elaborati dall'ufficio studi di **Unimpresa** che ha calcolato che nell'ultimo anno le riserve degli italiani sono aumentate di quasi 40 miliardi di euro. Lo studio sottolinea che la crisi e la paura di nuove tasse frenano i consumi delle famiglie, bloccano gli investimenti delle imprese e congelano la liquidità delle banche: da gennaio 2015 a gennaio 2016 l'ammontare dei depositi in Italia è passato da 1.536 a 1.575 miliardi, in aumento di 39,1 miliardi (+2,5%). Il saldo dei conti correnti è cresciuto di 61 miliardi, da 812 a 874 miliardi (+7%), mentre si registra un calo di oltre 30 miliardi per i depositi con durata prestabilita: segno che c'è una certa preferenza ad avere liquidità a disposizione, senza vincolarla in alcun modo. I salvadanai delle famiglie sono saliti di quasi 20 miliardi e quelli delle imprese di 19.

Eppure la scelta di tenere i soldi fermi ha un costo e non è priva di rischi. Come ricorda Jim Leaviss, responsabile del team retail fixed income di M&G Investments: «Il mondo ha già visto tassi d'interesse negativi in passato: la Svizzera ha adottato tassi inferiori allo zero per gli stranieri negli anni 70, al fine di rallentare i flussi verso il franco. Oggi però, il ricorso ai tassi negativi è molto più esteso e va dalla Svizzera alla Danimarca, dalla Svezia al Giappone passando per l'Eurozona. Molto è stato scritto sui meccanismi di trasmissione

IN AUMENTO LA LIQUIDITÀ DEL MERCATO

Riserve italiane di banche imprese e famiglie - Valori in milioni di euro

	Banche	Assicurazioni e fondi pensione	Aziende	Famiglie	Imprese familiari	Onlus	TOTALE
◆ Gennaio 2015	348.117	23.277	203.945	891.691	45.799	23.658	1.536.487
◆ Gennaio 2016	341.784	24.436	223.936	911.596	49.243	24.593	1.575.598
◆ Variazione	-6.333	1.159	19.991	19.905	3.444	935	39.101
◆ Variazione %	-1,82%	4,98%	9,80%	2,23%	7,52%	3,95%	2,54%

Fonte: elaborazioni Centro studi di **Unimpresa** su dati Banca d'Italia

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

LE QUOTAZIONI DELLE CASE NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Prezzi medi sintetici di compravendita (in euro/mq) di abitazioni libere e loro variazioni - Novembre 2015

	Zone di pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Variazioni semestrali	Variazioni annuali
◆ Bari	2.789	2.376	1.790	1.299	-1,9%	-3,8%
◆ Bologna	3.130	2.770	2.187	1.661	-1,7%	-2,8%
◆ Cagliari	2.112	1.862	1.546	1.212	-1,3%	-2,6%
◆ Catania	2.209	1.812	1.286	899	-0,5%	-1,8%
◆ Firenze	3.824	3.156	2.597	1.924	-0,4%	-2,3%
◆ Genova	3.210	2.335	1.598	1.083	-1,9%	-3,8%
◆ Milano	6.318	5.012	3.248	1.991	-0,8%	-2,2%
◆ Napoli	4.690	2.954	1.924	1.197	-1,3%	-2,5%
◆ Padova	3.029	2.473	1.586	1.113	-1,6%	-2,6%
◆ Palermo	2.064	1.722	1.316	932	-1,6%	-3,1%
◆ Roma	6.140	4.776	3.207	1.990	-1,0%	-2,7%
◆ Torino	2.876	2.363	1.746	1.221	-0,9%	-2,7%
◆ Venezia città	5.032	4.232	3.285	2.642	-0,8%	-1,0%
◆ Venezia Mestre	2.223	2.012	1.585	1.207	-0,9%	-1,4%
◆ Media	3.546	2.847	2.064	1.455	-1,1%	-2,4%

Fonte: Nomisma

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

derivanti dai tassi negativi: prestiti a costi diretti inferiori per le famiglie e le imprese che danno impulso all'attività economica, un effetto di riequilibrio dei portafogli in cui gli investitori vendono gli asset dai rendimenti bassi o negativi per acquistare strumenti più rischiosi, riducendo così i costi di finanziamento delle imprese».

«**Ma i tassi sottozero** hanno anche altre conseguenze, alcune indesiderate e altre che creano diversi problemi alle autorità di governo». In particolare Leaviss sottolinea che per chi è seduto su una montagna di liquidità, i tassi negativi sono un costo inatteso. «Le compagnie assicurative erano abituate a raccogliere i premi dai clienti e ottenere un guadagno da quella liquidità

investita. Con i tassi negativi, il pagamento anticipato di un premio fa da freno ai rendimenti. Questo vale per tutte le aziende: i clienti migliori diventano quelli che pagano in ritardo. Ed è vero anche per le autorità fiscali. Nel cantone svizzero di Zug, il fisco ha chiesto ai contribuenti di ritardare il pagamento degli importi dovuti il più a lungo possibile. Zug ha calcolato che in questo modo il cantone risparmia 2,5 milioni di franchi svizzeri l'anno», aggiunge il gestore.

Leaviss ricorda anche che le vendite di cassette di sicurezza stanno aumentando rapidamente. Togliere i contanti dal conto e tenerli in casa o in un luogo sicuro garantisce che, nella peggiore delle ipotesi, il tasso d'interesse ricevuto sarà pari a zero. Inoltre, si è immuni al rischio di un salvataggio a spese dei correntisti se il settore bancario dovesse trovarsi in difficoltà (come è successo a Cipro, per esempio). Shimachu, rivenditore giapponese di ferramenta, dice che le vendite di casseforti sono aumentate di due volte e mezzo rispetto a un anno fa. E non sono solo le famiglie a tenere il denaro in casa per evitare che i risparmi diventino un costo. Il gruppo assicurativo tedesco Munich Re sta sperimentando i magazzini per le banconote. Per cominciare, metterà in deposito 10 milioni di euro in biglietti targati Bce.

Se chi ha riserve soffre, diversa è la situazione per chi invece prende a prestito. Sempre Leaviss cita l'esempio di chi in Spagna ha comprato casa con un mutuo. «Con l'Euribor a 12 mesi sceso in territorio negativo a febbraio 2016 per la prima volta in assoluto, per i proprietari spagnoli di immobili, che in genere pagano interessi di mutuo fissati in base a questo parametro, senza un limite minimo a zero, le spese stanno diminuendo drasticamente. La spagnola Bankinter ha offerto anche mutui ipotecari legati ai tassi svizzeri e alcuni clienti hanno diritto a ricevere un pagamento mensile dalla banca. Di fatto, la banca sta riducendo il capitale da rimborsare, per evitare esborsi in contanti», dice il gestore. Che ricorda

come in Svizzera il fenomeno sia ancora diverso: «In un meccanismo perverso, gli interessi ipotecari offerti dalle banche in Svizzera sono aumentati all'indomani dell'adozione di tassi negativi. Le banche elvetiche al dettaglio si sono rese conto che avrebbero avuto difficoltà a scaricare sui correntisti i tassi negativi che erano costrette a pagare sulle riserve detenute presso la Bns. Per mantenere i profitti a un livello simile, devono quindi chiedere di più ai mutuatari, quindi i tassi di prestito sono saliti. Anche le compagnie assicurative svizzere offrono mutui ipotecari, ma li finanziano attraverso l'emissione di obbligazioni a lunga scadenza anziché con i depositi, quindi sono riuscite a trasferire i tassi bassi agli investitori, diventando relativamente più competitive rispetto alle banche».

In Italia i tassi in ribasso sono stati finora un incentivo alla surroga, ossia alla sostituzione del proprio mutuo con uno più conveniente. Ma ora la situazione potrebbe cambiare. L'ultimo studio effettuato da Mutuonline sottolinea che il fenomeno della surroga sta rientrando. Mutuonline ricorda che il primo trimestre del nuovo anno mette in risalto una domanda di mutui al di sopra delle aspettative, cresciuta grazie soprattutto ai bassi interessi applicati sulle nuove erogazioni degli istituti di credito. Gli ultimi dati Abi relativi al mese di febbraio parlano di un tasso medio sui mutui fissi e variabili pari al 2,4%, oltre un punto percentuale in meno rispetto allo stesso periodo del 2015. L'ultimo incremento delle richieste attribuibile alle famiglie italiane si è avuto lo scorso marzo con un +17,3% sull'analogo mese dello scorso anno, che a sua volta si era caratterizzato per un importante aumento sull'anno precedente. La rilevazione arriva dal Barometro Crif (Centrale rischi finanziari) che ha analizzato le informazioni raccolte dagli Istituti di credito e confluite in Eurisc, Il Sistema di informazioni creditizie della stessa Centrale. Il dato rilevato nel mese appena concluso porta la domanda aggregata dei mutui a chiudere il primo trimestre con un +31%. La vivacità del settore riduce il gap

con gli anni pre-crisi: rispetto al periodo gennaio-marzo del 2011 l'attuale risultato è inferiore del 4,6%.

Nonostante la performance positiva, l'analisi evidenzia come non si sia interrotto il trend a richiedere importi più contenuti. La ragione è da attribuire non solo al persistere di un atteggiamento di cautela della clientela e a prezzi delle case inferiori dopo sette anni di ribassi. L'importo medio a marzo si è attestato sui 122.879 euro, lontano dai 139.476 di cinque anni fa. D'altronde rispetto al passato oggi se si ha liquidità conviene chiedere un mutuo di ammontare inferiore e ottenere così anche migliori condizioni dalla banca. «I mutuatari che possono pagare in contanti almeno la metà dell'immobile usufruiscono di tassi più bassi degli altri di 20-40 centesimi, sia sul fisso che sul variabile», spiega Roberto Anedda di Mutuonline, «rendendo ancora più consigliabile l'acquisto rispetto alla locazione». È proprio Mutuonline ha elaborato una tabella sulle migliori condizioni che si possono ottenere oggi sul mercato accendendo un mutuo per il 50% del valore dell'immobile.

Certo la scelta di investire in immobili deve essere fatta da chi ha un orizzonte di almeno dieci anni, «in modo da poter recuperare i costi iniziali che comporta l'acquisto, e deve tener conto anche della tassazione», aggiunge Anedda. Che in questi ultimi anni è aumentata. D'altro canto, però, l'acquisto oggi permette di contare ancora su prezzi depressi rispetto al passato e di avere di fatto una polizza contro la futura inflazione, se le strategie portate avanti dalle banche centrali avranno l'effetto sperato di far ripartire il costo della vita. Dal punto di vista dei prezzi secondo l'ufficio studi di Tecnocasa il mercato immobiliare ha finalmente intrapreso l'uscita da una crisi molto lunga, e si sta avviando verso una fase caratterizzata dalla stabilità dei prezzi e dall'aumento delle transazioni. I segnali che arrivano dalle reti Tecnocasa e Tecnorete sono positivi. «C'è voglia di acquistare casa grazie alla fiducia ritrovata e a un accesso al credito decisamente

migliorato negli ultimi mesi e che dovrebbe confermarsi anche per il futuro», sottolinea l'ufficio studi.

Ancora una volta, la qualità abitativa sarà premiante, con una migliore tenuta delle abitazioni in buono stato e delle soluzioni signorili. Per queste ultime, se situate in zone di pregio, si potrebbe addirittura prevedere un rialzo leggero delle quotazioni. Si potranno avere ancora difficoltà per gli immobili di bassa qualità, che oggi stentano a essere venduti se non dopo importanti ribassi dei prezzi. Le soluzioni da rimodernare, grazie anche al prolungamento degli incentivi fiscali per la ristrutturazione, potranno suscitare interesse tra i potenziali acquirenti. Tecnocasa aggiunge che il segmento della prima casa sarà vivace ma anche la destinazione a investimento e la casa vacanza potrebbero ritrovare vigore grazie ai buoni prezzi presenti sul mercato.

D'altronde le misure in campo per incentivare la ripresa del settore immobiliare sono state prese. Dopo l'esito deludente del fondo di garanzia per i giovani, cui pochi hanno fatto ricorso scoraggiati dalle stesse banche che offrivano tassi migliori su altri prodotti, ora stanno partendo le prime offerte di leasing immobiliari abitativi (v. box) introdotti dalla legge di Stabilità 2016. (riproduzione riservata)

I MUTUI PIU' INTERESSANTI OGGI SUL MERCATO

MILANO. Impiegato 45 anni, acquisto prima casa, Finanziamento al 50% - Rilevazioni del 21/04/2016

DURATA 15 ANNI		Tasso variabile	Rata	Isc (Taeg)
VARIABLE	❖ Hello Bank!	0,96% (Euribor 1m + 1,30%)	597	1,11%
	❖ Bancadinamica	1,05% (Euribor 3m + 1,30%)	601	1,13%
	❖ Cariparma - Credit Agricole	0,95% (Euribor 3m + 1,20%)	596	1,13%
	❖ Webank	1,10% (Euribor 3m + 1,35%)	603	1,14%
	❖ Veneto Banca	0,90% (Euribor 6m + 0,90%)	594	1,14%
		Tasso fisso	Rata	Isc (Taeg)
FISSO	❖ Veneto Banca	1,81% (IRS 15a + 0,90%)	635	2,07%
	❖ Monte dei Paschi di Siena	1,90% (fissato dalla banca)	639	2,14%
	❖ Intesa Sanpaolo	1,90% (fissato dalla banca)	639	2,16%
	❖ Hello Bank!	2,00% (fissato dalla banca)	644	2,17%
	❖ Chebanca!	1,97% (IRS 20a + 1,05%)	642	2,18%
DURATA 25 ANNI		Tasso variabile	Rata	Isc (Taeg)
VARIABLE	❖ Bancadinamica	1,05% (Euribor 3m + 1,30%)	379	1,10%
	❖ Webank	1,10% (Euribor 3m + 1,35%)	381	1,12%
	❖ Cariparma - Credit Agricole	1,00% (Euribor 3m + 1,25%)	377	1,13%
	❖ Hello Bank!	1,06% (Euribor 1m + 1,40%)	380	1,17%
	❖ Ing Direct	1,15% (Euribor 3m + 1,40%)	373	1,18%
		Tasso fisso	Rata	Isc (Taeg)
FISSO	❖ Chebanca!	2,18% (IRS 25a + 1,10%)	433	2,34%
	❖ Cariparma - Credit Agricole	2,32% (IRS 25a + 1,25%)	440	2,47%
	❖ Webank	2,43% (IRS 25a + 1,35%)	445	2,48%
	❖ Hello Bank!	2,35% (fissato dalla banca)	441	2,48%
	❖ Bancadinamica	2,40% (IRS 25a + 1,30%)	444	2,48%

MILANO. Impiegato 45 anni, acquisto prima casa, Finanziamento all'80% - Rilevazioni del 21/04/2016

DURATA 15 ANNI		Tasso variabile	Rata	Isc (Taeg)
VARIABLE	❖ Bancadinamica	1,25% (Euribor 3m + 1,50%)	975	1,33%
	❖ Cariparma - Credit Agricole	1,25% (Euribor 3m + 1,50%)	975	1,38%
	❖ Webank	1,40% (Euribor 3m + 1,65%)	986	1,44%
	❖ Hello Bank!	1,36% (Euribor 1m + 1,70%)	983	1,49%
	❖ Intesa Sanpaolo	1,31% (Euribor 1m + 1,65%)	979	1,50%
		Tasso fisso	Rata	Isc (Taeg)
FISSO	❖ Gruppo Banco Popolare	2,21% (IRS 15a + 1,30%)	1.045	2,41%
	❖ Bancadinamica	2,40% (IRS 15a + 1,50%)	1.059	2,50%
	❖ Webank	2,57% (IRS 15a + 1,65%)	1.072	2,63%
	❖ Hello Bank!	2,50% (fissato dalla banca)	1.067	2,65%
	❖ Cariparma - Credit Agricole	2,50% (IRS 15a + 1,60%)	1.067	2,66%
DURATA 25 ANNI		Tasso variabile	Rata	Isc (Taeg)
VARIABLE	❖ Bancadinamica	1,25% (Euribor 3m + 1,50%)	621	1,30%
	❖ Webank	1,40% (Euribor 3m + 1,65%)	632	1,43%
	❖ Banca Sella	1,30% (Euribor 3m + 1,55%)	625	1,45%
	❖ Hello Bank!	1,41% (Euribor 1m + 1,75%)	633	1,51%
	❖ Cariparma - Credit Agricole	1,45% (Euribor 3m + 1,70%)	636	1,55%
		Tasso fisso	Rata	Isc (Taeg)
FISSO	❖ Bancadinamica	2,60% (IRS 25a + 1,50%)	726	2,68%
	❖ Gruppo Banco Popolare	2,58% (IRS 25a + 1,50%)	724	2,78%
	❖ Webank	2,73% (IRS 25a + 1,65%)	737	2,79%
	❖ Hello Bank!	2,70% (fissato dalla banca)	734	2,82%
	❖ Intesa Sanpaolo	2,65% (fissato dalla banca)	730	2,83%

www.mutuonline.it

SPICCA M.F. 2016/04/23