

Credito. Gli istituti lanciano prodotti ad hoc per venire incontro alle richieste dei clienti

Le banche rinegoziano più mutui rispetto al 2009

Vito Lops

Surroghe e sostituzioni, in tema di mutui, stanno rallentando il passo. Dopo aver trainato una buona fetta della domanda di prestiti ipotecari negli ultimi anni - la surroga è stata rilanciata dal decreto Bersani del 2007 che ha azzerato i costi per la portabilità di un mutuo da un istituto all'altro - hanno perso decisamente smalto nel primo semestre dell'anno.

È quanto emerge dal patrimonio informativo di Eurisc, il sistema di informazioni creditizie di Crif, che raccoglie i dati relativi a oltre 74 milioni di linee di credito. Nel dettaglio, nei primi sei me-

si del 2010 l'incidenza di surroghe (si cambia banca ma l'importo del mutuo rimane lo stesso e quindi non è necessario "intaccare" l'ipoteca) e sostituzioni (si cambia banca e importo e quindi è necessario un nuovo atto notarile per "aggiornare" l'ipoteca) è infatti stata pari al 13,8% del totale contro una media, per l'intero 2009, del 24 per cento. Un calo che ha impattato anche sulla domanda complessiva di mutui da parte delle famiglie italiane, scesa a giugno del 4% tendenziale (cioè rispetto allo stesso mese del 2009).

Ma come mai si surroga meno? «Ci sono due ragioni che spiega-

no la diminuzione delle surroghe e delle sostituzioni - spiega Oscar Carlig, responsabile degli accordi bancari per Frimm mediazione Mutui&Prestiti -. Da un lato le banche oggi, pur di non perdere i clienti, sono maggiormente disposte, rispetto a un anno fa, a venire incontro alle esigenze dei clienti che "minacciano" di spostare il mutuo in un'altra banca che propone condizioni migliori. Questo spiega perché stanno aumentando, invece, le rinegoziazioni. Dall'altro gli istituti stanno lanciando prodotti innovativi che danno la possibilità al cliente di adeguare le condizioni del mutuo

all'andamento del mercato rappresentando difatti un'opzione di rinegoziazione automatica».

C'è anche un'altra motivazione che spiega perché il boom di surroghe va esaurendosi. «Dopo la forte crescita registrata a seguito dell'impegnata dei tassi di interesse verificatasi in concomitanza con l'inizio della crisi finanziaria - spiega Stefano Magnolfi, direttore real estate services di Crif - con il riposizionamento delle condizioni applicate sui livelli minimi molte famiglie probabilmente hanno visto scemare l'interesse a cambiare mutuo».

5/REP/01/210M RIN/RV/ATA

I fondi immobiliari italiani

Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1) (2)	Var. prezzo di Borsa/ valore iniziale (2)
Atlantic 1	0,00%	-32,64%	10,85%
Atlantic 2 - Berenice	2,08%	-26,44%	64,13%
Bni Portfolio Immobiliare	2,60%	-35,20%	-7,57%
Amundi Re Europa*	1,82%	-52,28%	-42,83%
Amundi Re Italia	3,67%	-47,09%	11,89%
Caravaggio*	0,43%	-26,00%	-6,00%
Delta Immobiliare	1,77%	-63,32%	-65,59%
Estense Grande distribuzione	1,45%	-31,05%	4,32%
Europa Immobiliare n. 1	-1,14%	-56,77%	-53,95%
Fondo Alpha*	0,61%	-40,80%	70,32%
Fondo Beta	-2,16%	-10,34%	65,60%
Immobiliarium 2001	-1,43%	-33,48%	-0,49%
Invest Real Security	0,48%	-47,00%	-35,00%
Investietico	1,25%	-34,97%	9,65%
Obelisco	-1,42%	-54,10%	-50,30%
Olinda Fondo Shops	2,20%	-42,74%	17,71%
Piramide Globale*	0,63%	-21,36%	38,15%
Polis	0,77%	-39,69%	-0,12%
Risparmio Immobiliare Uno Energia*	-0,99%	1,91%	6,11%
Securfondo	-2,32%	-26,98%	50,92%
Tecla Fondo Uffici	4,52%	-20,26%	96,71%
Unicredito Immobiliare Uno	0,98%	-45,17%	4,16%
Valore Immobiliare Globale	-2,27%	-32,90%	20,93%

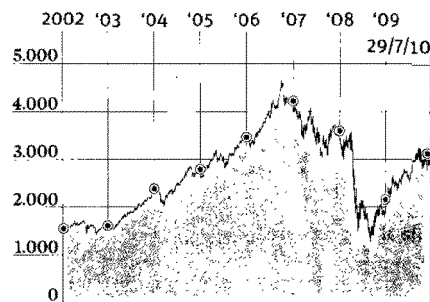
Nota: la variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana; (1) tutti i fondi hanno il Nav al 30/06/2010 a esclusione dei contrassegnati con asterisco (*) che hanno il Nav al 31/12/2009; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi

Fonte: Ufficio studi del Sole 24 Ore

I fondi immobiliari Usa

Performance dei Reits settoriali e andamento del Total return index a partire da inizio 2002

Indici	Var. % sett.	Var. % 1 anno
Ftse/Nareit All Reits \$	2,25%	53,15%
Ftse/Nareit Equity Reits \$	2,45%	57,35%
Ftse/Nareit Mortgage Reits \$	-0,39%	20,42%
Ftse/Nareit Hybrid Reits \$	9,64%	63,15%
Ftse/Nareit Real Estate 50 \$	2,01%	55,66%
Ftse Epra/Nareit Developed	1,32%	38,90%
Ftse Epra/Nareit United States	2,51%	57,95%
Ftse Epra/Nareit Dev Europe	1,97%	30,40%
Ftse Epra/Nareit Dev Asia	1,36%	17,74%



Fonte: Thomson Reuters Datastream