



Compravendite e mutui

Aspetti tecnici, tassi d'interesse e prospettive di medio termine

56.9%

PERCENTUALE DEGLI ACQUISTI FINANZIATI DA
MUTUO NEL 2023

77%

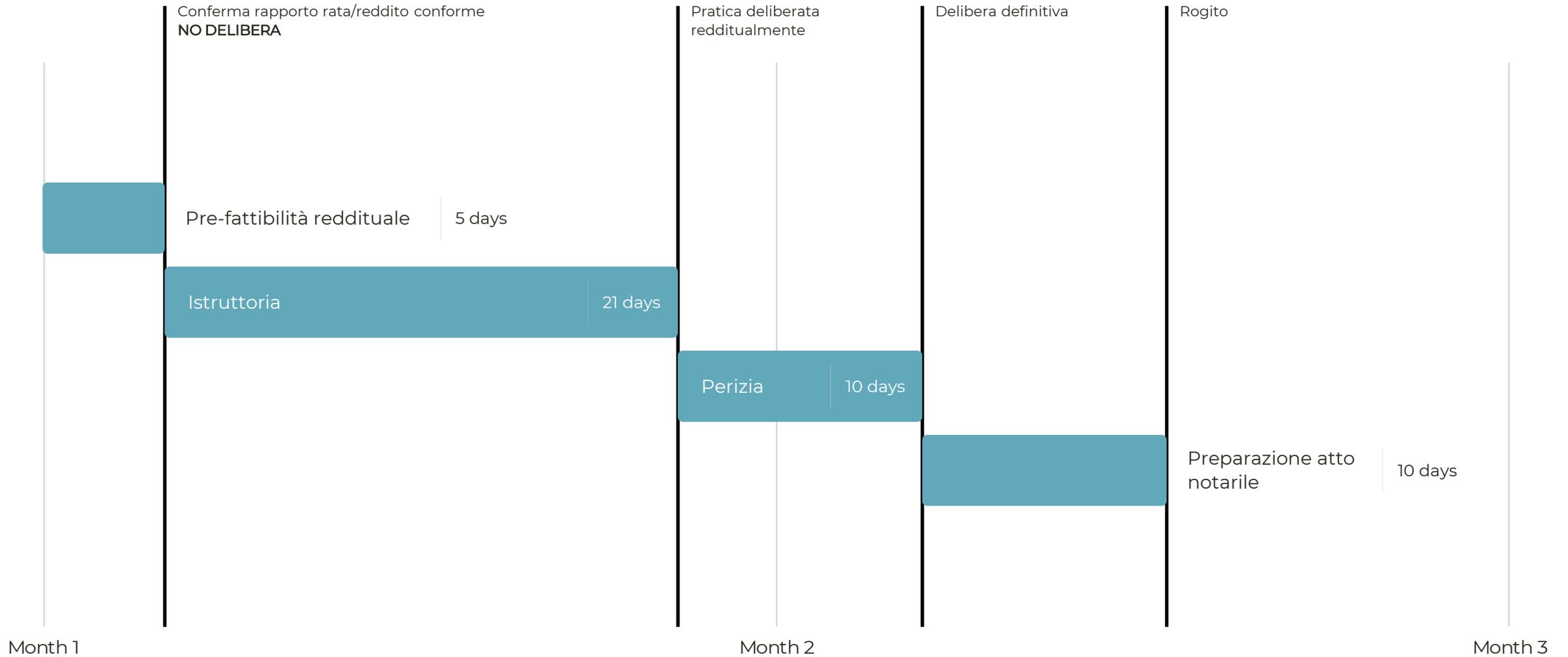
RAPPORTO MEDIO TRA MUTUO E PREZZO DI
ACQUISTO (LOAN TO VALUE)

27%

PERCENTUALE DELLE RICHIESTE DI MUTUO NON
ACCOLTE



Iter di richiesta mutuo ipotecario





Gli oneri del mutuatario

- Tasso d'interesse (variabile)
 - IRS + spread nel caso del tasso fisso
 - EURIBOR + spread se tasso variabile
- Imposta sostitutiva (0.25% prima casa, 2% seconda casa)
 - Racchiude imposta di bollo, di registro, ipotecaria e catastale.
- Spese di istruttoria (1% dell'importo richiesto)
 - Costo banca relativo alla pratica istruita
- Spese di perizia (ca. € 300)
 - Costa società esterna incaricata della perizia
- Oneri notarili (variabili)

Portabilità dei mutui: surrogazione

Articolo 8 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7 (cosiddetto decreto "Bersani-*bis*")

Cancellazione ipoteca

Non più necessaria, con conseguente riduzione degli oneri notarili

Accollo

E' prevista la possibilità di subentro di un terzo mutuante anche in casi di inesigibilità del credito

Gratuità

Le pratiche di surrogazione si intendono gratuite

Estinzione anticipata o riduzione

Gratuite e operabili a più riprese





Non confondere surrogazione e scambio

Surrogazione o accollo

Si parla di surrogazione o scambio laddove rimangano inalterate le condizioni fondamentali del mutuo, ed in particolare il debito residuo e la durata. In tal caso, subentrano le agevolazioni previste nella precedente slide.

Scambio

Si configura lo scambio quando il mutuo richiede la variazione delle condizioni fondamentali di cui sopra. Esempi classici sono la richiesta di un credito incrementale rispetto al debito residuo e o l'alterazione della durata del mutuo.

Laddove si agisca attraverso scambio e non surrogazione, di fatto si configura la necessità di un nuovo contratto, con conseguente impatto sui costi pari a quello di una richiesta di finanziamento ex-novo

Clausola risolutiva e preliminare di compravendita

Un aiuto fondamentale al fine di salvaguardare la caparra confirmatoria e/o gli importi anticipati

La pratica di mutuo finalizzata all'acquisto deve necessariamente essere preceduta dall'impegno di una parte a vendere e dell'altra ad acquistare, e che tale impegno sia garantito dall'ordinamento allorquando vengano assunto quale obbligo di un **contratto preliminare di vendita**, o in mancanza di esso, da una proposta di acquisto formalmente accettata.

La **clausola condizionale sospensiva**, se debitamente inserita nel contratto preliminare, subordina la sua efficacia, e quindi l'obbligo della stipula del contratto di vendita, all'erogazione da parte di un istituto bancario di un mutuo per potere pagare il prezzo pattuito per la vendita



L'eventuale mancanza di tale clausola all'interno della proposta e/o del preliminare d'acquisto, comporta la perdita della caparra e degli eventuali anticipi versati dal promissario acquirente laddove il mutuo venisse rifiutato dall'istituto di credito



Tassi d'interesse Il tema del momento



Tra il 2021 ed il 2023:

- TAEG medio quadruplicato (da 1% a 4%)
- Importo rata mensile per i mutui variabili mediamente raddoppiato
- Rimborso della quota capitale in frenata (per effetto del piano di ammortamento francese)

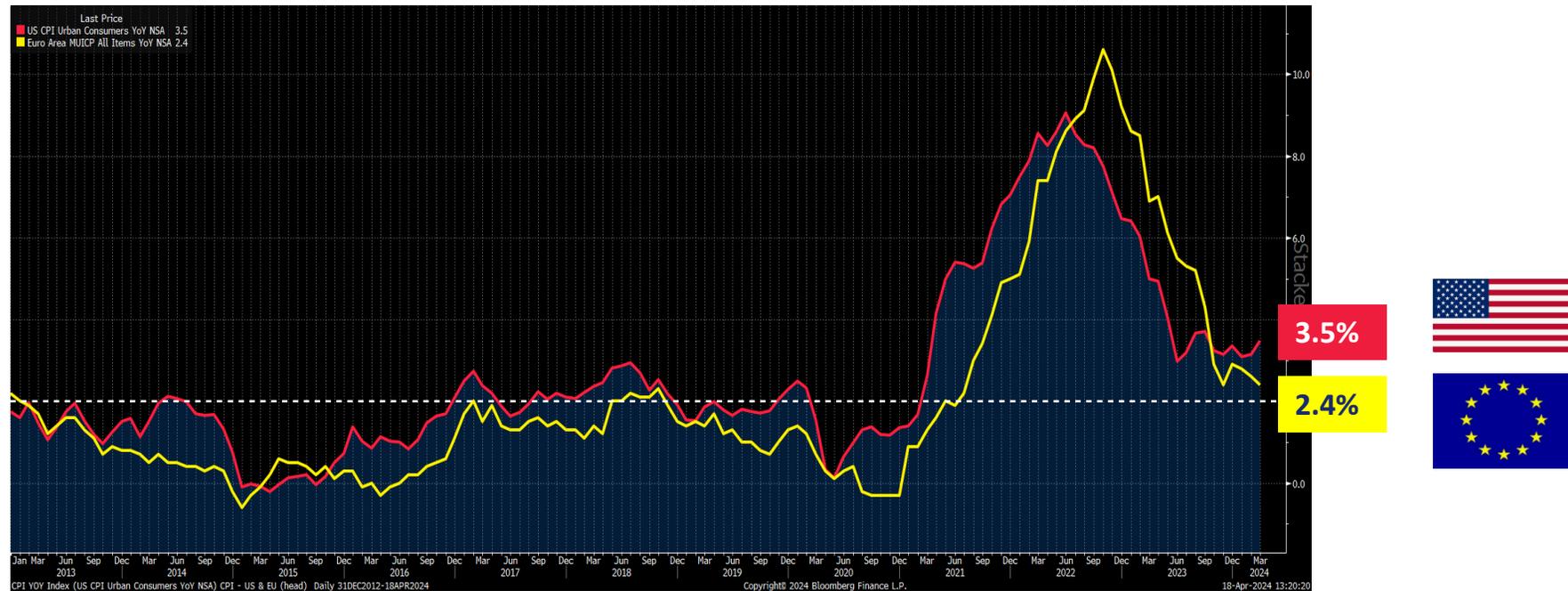
Come ci siamo arrivati?

E dove stiamo andando?

Inflazione

Europa vs US

Andamento dell'inflazione (tasso annuale, Headline)



Fonte: BBG, dati ad 18/04/2024.
I dati sono solo a scopo illustrativo.

Le banche centrali hanno fatto il loro lavoro?

...e quanto durerà questa pausa prima dei tagli?

	Current	-1M	-3M	-6M	-12M	-3Y
Federal Reserve	5.50	5.50	5.50	5.50	5.00	0.25
European Central Bank	4.00	4.00	4.00	4.00	3.00	-0.50



2024?

Fonte: MIFL, dati al 18/04/2024.
I dati sono solo a scopo illustrativo.

... e quanto taglieranno poi?

Le aspettative si sono ridotte sensibilmente, complici i buoni dati macroeconomici

Il mercato sconta meno di 2 tagli in USA e circa 3 in Europa

Previsioni del
mercato sui
tassi FED



Meeting	#Hikes/Cuts	%Hike/Cut	Imp. Rate Δ	Implied Rate
05/01/2024	-0.026	-2.6%	-0.006	5.322
06/12/2024	-0.171	-14.6%	-0.043	5.286
07/31/2024	-0.485	-31.4%	-0.121	5.208
09/18/2024	-0.970	-48.5%	-0.243	5.086
11/07/2024	-1.229	-25.9%	-0.307	5.022
12/18/2024	-1.713	-48.4%	-0.428	4.901

Il mercato sconta il
primo possibile
taglio a Settembre

Previsioni del
mercato sui
tassi BCE



Meeting	#Hikes/Cuts	%Hike/Cut	Imp. Rate Δ	Implied Rate
06/06/2024	-0.863	-86.3%	-0.216	3.687
07/18/2024	-1.334	-47.0%	-0.333	3.569
09/12/2024	-2.049	-71.6%	-0.512	3.391
10/17/2024	-2.459	-41.0%	-0.615	3.288
12/12/2024	-3.073	-61.3%	-0.768	3.135

Giugno potrebbe
essere il punto di
svolta per l'Europa

Fonte: MIFL, dati al 18/04/2024
I dati sono solo a scopo illustrativo.

Interest Rate Swap (Europa)

Andamento ultimi 5 anni



Fonte: BBG, dati al 18/04/2024. I dati sono solo a scopo illustrativo.

Interest Rate Swap (Europa)

Andamento ultimi 12 mesi



Fonte: BBG, dati al 18/04/2024. I dati sono solo a scopo illustrativo.

Come si muovono le banche?

L'esempio dell'offerta Mediolanum

Adeguamento offerta In vista di una riduzione



La banca ha formulato una nuova offerta resa disponibile per le nuove pratiche istruite da Aprile 2024

- Tasso per i primi 36 mesi pari al 2,95% (tasso finito). Circa - 0,50% rispetto alla media di mercato;
- Dopo i primi tre anni, il tasso passa a variabile in un nuovo scenario previsto in decisa riduzione rispetto ai valori attuali.

Tale offerta consente un risparmio immediato rispetto ai tassi correnti. Proprio in virtù del Bersani-bis visto in precedenza, può rappresentare una valida opzione per l'acquirente.

I nostri recapiti



Federico Ajmone Cat

Mediolanum Private Banking

email: federico.ajmonecat@bancamediolanum.it



Bruno Cimino

Mediolanum Private Banking

email: bruno.cimino@bancamediolanum.it