



Gli incontri di

TUTTORISPARMIO

Milano, 11 e 12 aprile 2008

Donatella Squellerio
Direttore Business Support
Macquarie Bank Italia

Il mercato dei mutui e l'acquisto di immobili

Milano, 12 aprile 2008

Gruppo



La cultura dei fatti.



Il Gruppo Macquarie

Colosso finanziario internazionale di origine australiana

- ✓ *5° gruppo australiano*
- ✓ *85° gruppo mondiale*
- ✓ *Presente in 25 Paesi e 5 Continenti*
- ✓ *Staff >12.000*
- ✓ *Quotato alla Borsa Australiana (ASX)*
- ✓ *Capitalizzazione di mercato al 31/3/07*
 - *8,4 miliardi di euro*
- ✓ *Rating*
 - *Standard and Poors A*
 - *Moody's A2*
 - *Fitch A+*





Una presenza internazionale





Dove ci trovate oggi, a 36 mesi dall'apertura



Quota di mercato 1,1%

(Fonte: Assofin)

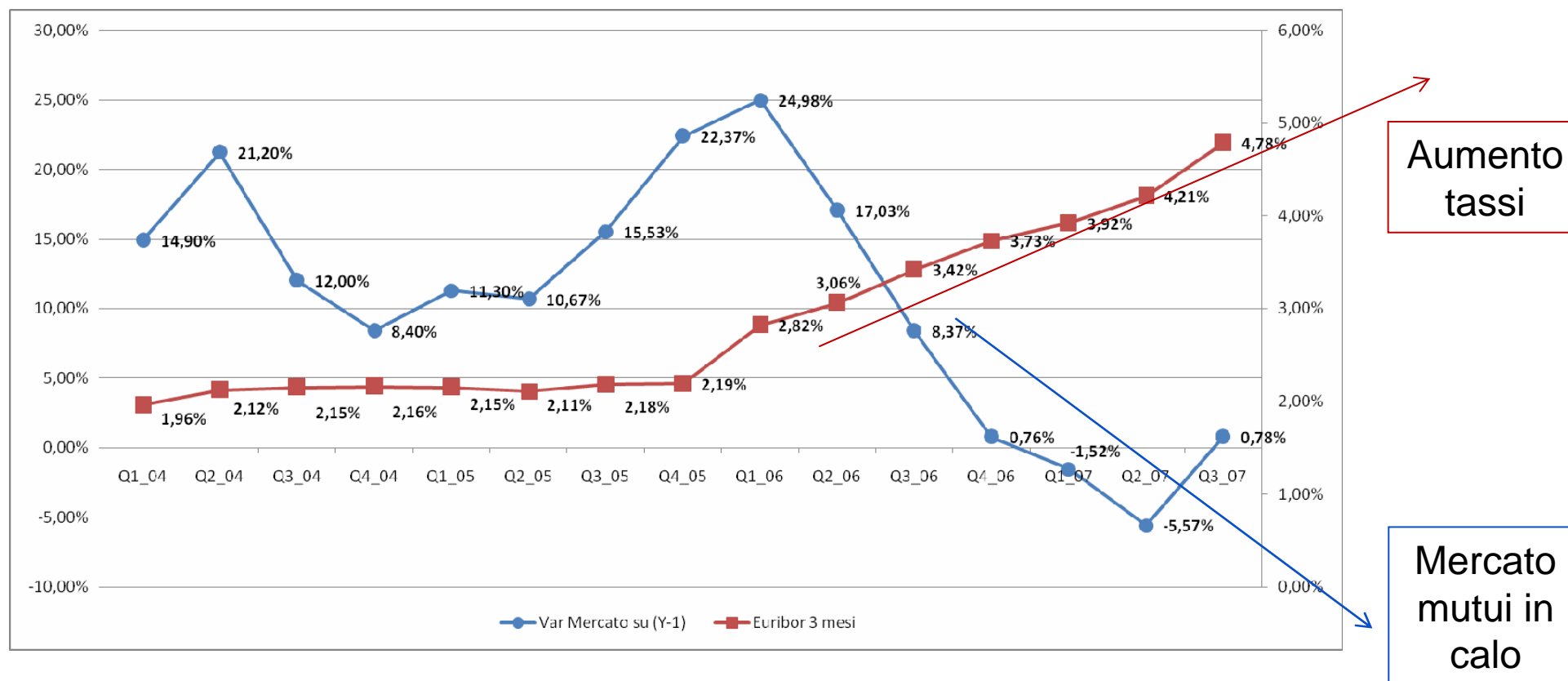


Il mercato dei mutui: cosa è successo ...

- 8 aumenti consecutivi del tasso d'interesse
- Decreto Bersani e liberalizzazione del mercato
 - ✓ divieto di penali sui mutuo acquisto prima casa
 - ✓ portabilità del mutuo (surrogazione)
 - ✓ cancellazione agevolata dell'ipoteca
- Crisi di liquidità sui mercati finanziari (mutui subprime) - dall'agosto 2007



Effetti sul mercato dei mutui



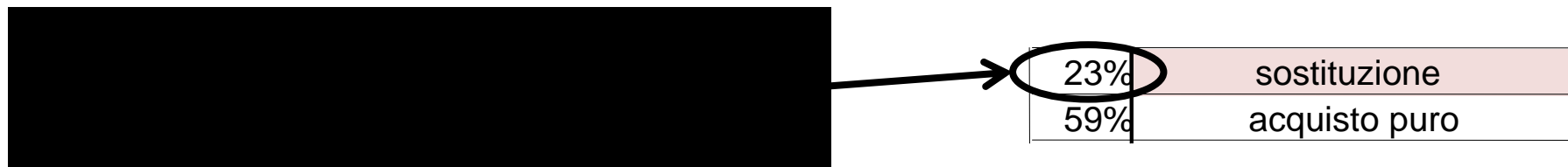
Fonte: Banca d'Italia



Effetti sul mercato

1. Maggior competitività tra banche, maggior concorrenza di prezzo

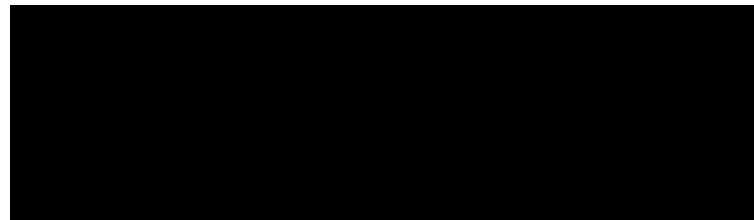
- ✓ NUOVI mutuatari
- ✓ mutuatari IN ESSERE





Effetti sul mercato

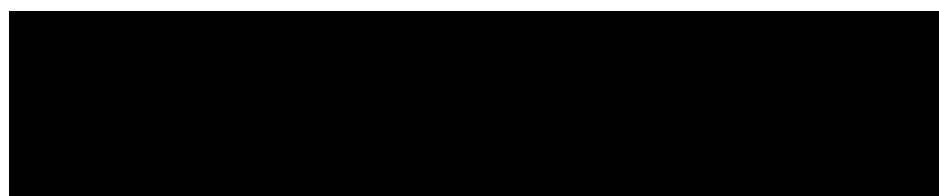
2. Reazione emotiva dei consumatori sulle scelte del tipo di tasso





Effetti sul mercato

3. Le condizioni macroeconomiche sfavorevoli impongono il massiccio ricorso a strumenti di finanziamento, per mantenere lo stesso tenore di vita



8%	liquidità e consolidamento
10%	altre tipologie



Le caratteristiche della **surrogazione**

- **L'importo** deve essere pari all'importo residuo del mutuo originario
- **La durata** può cambiare
- **Le spese**
 - ✓ Zero - per istruttoria e perizia
 - ✓ Zero - penali di estinzione per acquisto prima casa
 - ✓ Zero - per l'imposta sostitutiva
 - ✓ Si devono sostenere i costi notarili per scrittura privata autenticata o atto pubblico
- **L'ipoteca** la nuova Banca subentra nell'ipoteca di primo grado
- **Agevolazioni fiscali** si mantengono



La surrogazione - esempi



Mutuo originario acceso nel 2004

- ✓ Importo finanziato € 200.000
- ✓ Durata iniziale 30 anni (residua 26 anni)
- ✓ Tasso variabile, spread 1,60%
- ✓ Rata originaria € 915
- ✓ Rata attuale € 1.250



Surrogazione

- ✓ Importo residuo € 190.000
- ✓ Nuovo spread 0,80%
- ✓ Rata per 26 anni con Fisso5+var € 1.090, con variabile puro € 1.160
- ✓ Rata per 30 anni con Fisso5+var € 1.020, con variabile puro € 1.190



Differenze tra *surrogazione* e *scambio*

NELLO SCAMBIO:

- **L'importo** si può cambiare - incrementandolo - per liquidità
- **Le spese**
 - ✓ Possono presentarsi, per istruttoria e perizia
 - ✓ Si paga l'imposta sostitutiva (0,25% importo mutuo, se prima casa)
- **L'ipoteca** si deve procedere alla cancellazione della prima ipoteca



MACQUARIE BANK

la banca mutui che stavi cercando

WWW.MUTUOMACQUARIE.IT

NUMERO VERDE 800 480 480

Milano - Via Fabio Filzi 19 - Corso di Porta Nuova 18

Varese - Via San Pedrino 2

Bergamo (Caravaggio) - Piazza Locatelli 21

Lodi (Zelo Buon Persico) - Piazza Italia 19