

BCC LODI L'istituto di credito traccia l'identikit di chi acquista una prima casa nel Lodigiano, attualmente le incertezze

A fare i mutui tanti trentenni attenti ai costi e all'ambiente

L'istituto di credito con sede centrale in via Garibaldi a Lodi premia le costruzioni fino alla classe C e chi si trasferisce nel Lodigiano

di **Carlo Catena**

■ Età media trent'anni, con attenzione alla classe energetica dell'immobile e una propensione per la stabilità del tasso fisso, anche al costo di 1 punto percentuale in più di tasso di interesse rispetto al variabile: è l'identikit della maggior parte dei contraenti di mutui per la prima casa alla Bcc Lodi, come spiega il responsabile ufficio sviluppo corporate e crediti spe-

ciali dell'istituto di via Garibaldi dottor Pietro Zamproni.

Ma come va il mercato dei mutui immobiliari residenziali oggi?

«Il trend è favorevole sul fronte delle richieste - constata Zamproni - Ma il mercato, e lo diciamo anche dal nostro punto di vista che ci vede presenti sia sul Lodigiano sia sul Milanese, è a due velocità. Su Milano da diversi anni a questa parte i prezzi sono diventati sempre più alti, ma alcuni operatori professionali, come le agenzie intravedono l'inizio di una bolla. I quartieri e le unità "premium" sono arrivati a 8, 10mila euro al metro quadrato, e se qualche tempo fa queste case si vendevano in



globali orientano molti alla scelta del tasso fisso per scongiurare impennate della rata ma anche la stabilità ha un prezzo



tempi brevi, oggi le visite si moltiplicano, il cliente vuole vedere tante abitazioni prima di prendere una decisione, è diventato più selettivo. Sul Lodigiano lo scenario è diverso: c'è poca offerta di case nuove rispetto alle richieste, secondo il nostro punto di vista, e questo sostiene il prezzo degli affitti, anche se è oggettivo che a Lodi città l'affitto di un bilocale costa come l'affitto di una stanza in un appartamento condiviso a Milano. Come banca riteniamo che chi vuole acquistare casa nel Lodigiano, arrivando da altri contesti, ottiene il vantaggio di un ambiente più sereno, può avere davanti alla finestra un campo o un filare di alberi invece di un vialone trafficato, ed è per questo che proponiamo ad esempio il mutuo "100 e Lodi" riservato a chi si trasferisce nei Comuni in cui siamo presenti, arrivando da altre province».

Il contesto socio-economico come sta influenzando?

«Gli italiani, assieme alle popolazioni di diversi Stati del Sud America, sono la popolazione che nel mondo ha le maggiori percentuali di residenza in case di proprietà. Ed è uno scenario che non cambia, vediamo ad esempio tanti nostri soci e clienti storici che aiutano i loro figli ad acquistarsi una casa, per avere una stabilità nel futuro. Guardando alle fluttuazioni dei costi dell'energia, stiamo capendo tutti, anche chi non è specializza-

to, che abitare in una casa con un'alta classe energetica significa avere bollette più basse, consumi inferiori fino al 60% rispetto a una vecchia abitazione, il che si può tradurre in uno stipendio in più che rimane in tasca a fine anno. Non è solo un discorso di politiche europee, di ambiente, ma anche di maggiore confort della casa. Per questo ci sono le agevolazioni di Bcc Lodi per i mutui su case di classe A, B e -non tutte le banche lo fanno- anche in classe C. Un'abitazione che consuma meno avrà più valore in futuro. Il mutuo Next Green ha uno spread ridotto, solo lo 0,90%, da noi non ha spese di istruttoria né di incasso rata. Ci sono inoltre agevolazioni anche per chi vuole fare i lavori di miglioramento energetico dopo l'acquisto.

BCC Lodi è poi stata una delle prime banche, forse addirittura a livello nazionale, a ricorrere sistematicamente alla garanzia pubblica del Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa di CONSAP, una concessionaria pubblica istituita presso il ministero dell'Economia e delle Finanze. Per agevolare l'acquisto della prima casa di abitazione di una famiglia, per finanziamenti di importo non superiore a 250.000 euro, il Fondo prevede una garanzia pubblica del 50% gratuita per i clienti. Per potervi accedere occorre rispettare alcuni parametri anagrafici e di reddito. Oltre ai vantaggi di natura economica, l'approccio di BCC Lodi si distingue



Pietro Zamproni, responsabile ufficio sviluppo corporate e crediti speciali di Bcc Lodi, sotto un capannone della logistica realizzato nel Lodigiano

per l'ascolto del cliente per cercare di assecondare le svariate esigenze: ove possibile, ci piace trovare soluzioni di finanziamento realmente taylor made, su misura del singolo, senza la rigidità che invece imperversa sul mercato altamente standardizzato degli istituti di credito ordinario di grandi dimensioni. Lo dico con orgoglio: noi siamo differenti».

Infine, il dubbio amletico: meglio tasso fisso o variabile?

«Il momento del mercato si è normalizzato dopo un recente periodo anomalo. Recentemente il tasso

fisso aveva una curva rovesciata e con il lungo termine che costava meno del breve: per assurdo, conveniva di più contrarre un mutuo di durata trentennale rispetto a uno decennale. Oggi come oggi, con l'Euribor (che è il parametro per il tasso variabile) a poco più del 2% e l'IRS (che è invece quello del tasso fisso, Interest Rate Swap ndr) che quota il 3,12% a 20 anni, in termini meramente finanziari, conviene il tasso variabile. Ma chi fa mutui a lungo termine continua a preferire il tasso fisso, perché sa

esattamente quanto pesa la rata sul suo reddito, sul suo stipendio. Ma il tasso fisso, già in partenza, costa quasi l'1% in più e, per il metodo di calcolo dei mutui (ovvero con il piano d'ammortamento "alla francese" ndr) la quota interessi delle prime rate è preponderante e quindi scegliere il tasso fisso comporta maggiori interessi passivi da sostenere in cambio dell'agognata stabilità della rata; rispetto al variabile. Eppure, da un anno a questa parte la clientela preferisce il fisso. Bisogna fare bene i conti».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Bcc Lodi ha creduto in costruttori che operano per la logistica, oggi la richiesta è per strutture molto specializzate

Finanziare gli immobili per le imprese: «Bisogna valutare con competenza»

Per il responsabile Sviluppo corporate e crediti speciali Pietro Zamproni è finita l'epoca dei capannoni generici

Il finanziamento di immobili per le imprese, in questi anni nel Lodigiano e nel Sudmilano, vede protagonista il settore delle logistiche. Questa l'analisi di Bcc Lodi, in una fase economica che vede la manifattura sempre più delocalizzata all'estero e che premia territori come il Lodigiano per la loro disponibilità di vie di comunicazione.

«Le aziende lavorano spesso in immobili non di proprietà ma presi in locazione - spiega Pietro Zamproni, responsabile ufficio sviluppo corporate e crediti speciali di Bcc Lodi -. In passato c'era chi costruiva i capannoni come



investimento e aspettava che arrivassero i clienti, in un contesto che vedeva offerte al rialzo. Ma oggi abbiamo tantissimi capan-

noni in disuso, e chi vuole riutilizzarli, spesso, a fronte di bassi prezzi di acquisto, per la riqualificazione spende tanto quanto gli

costerebbe costruire un capannone nuovo. Nessun costruttore oggi si impegna nell'edificazione di un capannone per affittarlo. Chi lo fa, come ad esempio alcuni operatori professionali con cui abbiamo avuto modo di interfacciarci recentemente (il logo è ben noto a tutti quelli che percorrono l'A1 ma non solo), opera in modo sartoriale, cioè sulla base delle richieste del suo cliente di turno; costruisce già una soluzione dedicata al futuro tenant. Logistica anche ad alto valore aggiunto, come la farmaceutica, o per la catena del freddo. Con l'autostrada e i caselli, il mercato del Lodigiano oggi è questo. Sicuramente è un fenomeno da governare ma è anche un'opportunità economica. Su Milano vediamo scenari diversi ma è un mercato talmente ampio e sfidante, esponenziale, e chi come noi fa credito deve valutare non solo le opportunità ma anche i rischi: occorre fare onboarding di rischio con ocutezza, non basta quella del buon padre di famiglia, occorre quella professionale».

Car. Cat.