

Sos mutui casa: domanda in picchiata e importi ridotti

SI PUNTA SU FLESSIBILITÀ E PRESSIONE SUGLI SPREAD PER RIVITALIZZARE UN MERCATO CHE SI È DIMEZZATO NEL CORSO DEL 2012 E CONTINUA A SOFFRIRE NEL NUOVO ANNO: MENO 12% LE RICHIESTE RISPETTO A DODICI MESI PRIMA E MENO 52% RISPETTO AL 2011

Luigi Dell'Olio

Milano

Maggiore flessibilità nell'analisi dei richiedenti e pressione sugli spread. Passa per queste due strade il tentativo di rilanciare i mutui casa, un mercato che si è dimezzato nel corso del 2012 e continua a soffrire nel nuovo anno. Crif (Centrale rischi finanziari) ha calcolato a gennaio un calo delle domande di finanziamento nell'ordine del 12% rispetto a dodici mesi prima e addirittura del 52% nel confronto con gennaio 2011. A conferma della delicatezza di questa fase del ciclo economico va considerata anche la progressiva diminuzione dell'importo medio richiesto, che nel mese di gennaio ha fatto registrare un ulteriore calo, attestandosi a 127.769 euro contro una media di 131.445 euro del 2012.

In primo luogo pesa in primo luogo la recessione, che spinge le famiglie a una grande prudenza sul fronte degli investimenti, ma anche chi soffre meno la crisi spesso preferisce aspettare, nella convinzione che il trend discendente dei prezzi sia destinato a durare. Sul fronte dell'offerta, le banche si sono fatte molto più guardinghe: l'aumento delle insolvenze — a quota 1,9% nel terzo trimestre 2012, secondo l'analisi di Crif — spinge l'offerta a una maggiore rigidità del passato nell'analizzare le richieste: in caso di dubbi sulla sostenibilità del finanziamento, si preferi-

sce evitare il via libera. Sul calo del mercato pesa anche la sostanziale scomparsa dei mutui di surroga e sostituzione, non convenienti per chi ha contratto un mutuo nel pre-crisi a condizioni sensibilmente migliori rispetto a oggi. Oggi lo spread (la componente decisa dalla banca, che si aggiunge all'Euribor nei mutui a tasso variabile e all'Eurirs in quelli a tasso fisso) applicato quasi mai scende sotto la soglia del 3%, mentre a fine estate del 2011 era possibile trovare offerte di poco superiori all'1%. L'aumento non è stato dettato tanto dal desiderio delle banche di aumentare la marginalità sulle operazioni, quanto dal fatto che per le stesse sono cresciuti i costi di raccolta del capitale all'ingresso e di copertura dal rischio di futuri rialzi dei tassi, oltre al già visto incremento delle insolvenze, che porta a scaricare il peso sui nuovi contratti.

L'Osservatorio sul mercato dei mutui redatto da Mutuonline indica come i mutui a tasso variabile rappresentino ormai il 55% di quelli concessi (e il 59% delle richieste), più del doppio rispetto al 27% del primo semestre 2011. Di pari passo, si riduce di due terzi l'incidenza del tasso fisso (oggi al 16%) e riprende vigore il tasso misto (al 15%), evidentemente reputato più flessibile alla luce dell'incertezza che caratterizza l'economia. Infi-

ne perde vigore, ma senza crollare (14%), il variabile con cap, nonostante il sovrapprezzo da pagare in cambio della sicurezza di un tetto ai possibili, futuri rialzi. Roberto Anedda, vice presidente di Mutuonline, legge il ritorno

del tasso variabile come conseguenza dell'ampliarsi della forchetta rispetto al fisso. «Confrontando le migliori offerte delle due opzioni, il variabile oggi costa il 2-2,5% in meno, tanto da attirare un numero crescente di consuma-

tori, mai come in questa fase attenti al portafoglio», spiega. Un trend destinato a durare se non vi saranno segnali di stabilità dal fronte economico-politico: «La prospettiva di ingovernabilità rischia di far alzare i livelli dei tassi sia con

l'opzione fissa, che variabile, conservando quindi la convenienza per quest'ultima». Anche se Anedda ci tiene a sottolineare come i livelli attuali dell'opzione fissa — intorno al 5% — siano molto bassi rispetto alla media storica.



Una scossa al mercato potrebbe arrivare dall'approvazione dei cosiddetti "casa-bond", misure per favorire l'accesso al credito delle famiglie nell'acquisto della casa. Il provvedimento sembrava a un passo dall'approvazione nelle scorse settimane, ma poi si è preferito rimandare ogni discorso al post-elezioni, il cui esito incerto rischia ora di pesare sulla capacità di assumere decisioni. Alla base del progetto c'è una garanzia nei confronti delle banche per i mutui casa per le famiglie, tramite l'emissione di covered bond destinati a investitori istituzionali con capofila la Cassa di Risparmio di Roma e prestiti. Come plafond iniziale è stata indicata la cifra di dieci miliardi di euro di raccolta a medio-lungo termine (da 15-20 anni).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2012, IL CROLLO DEI MUTUI

Tipologie di mutui erogati in milioni di euro

Fonte: Nomisma



I mutui a tasso variabile oggi rappresentano il 55% di quelli concessi



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.