

## Mutui, un anno col fiato sospeso

Anedda (**Mutuonline**) “Dopo un 2012 negativo ci aspettiamo un anno di stabilizzazione del mercato” -



Avere un tetto sulla testa non è più considerato un lusso. Almeno per il legislatore, diverso è il discorso per le banche, ma procediamo con ordine.

**L'italiano, tradizionalmente, tende a diventare proprietario di un immobile, tendenza che si è stemperata negli ultimi anni** a causa della crisi finanziaria e della ritrosia degli istituti di credito ad accendere nuovi mutui a clienti che non avessero garanzie sufficienti per chiederne l'erogazione. Attitudine quanto mai confermata dai dati forniti dal broker **Mutuonline.it**. **Nei primi cinque mesi dell'anno, infatti, abbiamo assistito a un lieve rialzo nelle richieste dei mutui per la prima casa rispetto al secondo semestre del 2012** (che ha visto in generale il mercato immobiliare in netta flessione), **ma il dato generale è comunque negativo.**

Infatti, in base ai dati diffusi dal Crif (Centrale rischi finanziari) nei primi mesi dell'anno assistiamo a un segno negativo a due cifre: -12% per le effettive erogazioni di mutui in Italia a maggio 2013 rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. *“Per altro, la flessione aggregata nei primi cinque mesi dell'anno in corso si somma a una contrazione del -45% che aveva caratterizzato il corrispondente periodo 2012 sul 2011. In termini assoluti, il numero di richieste registrato nei primi 5 mesi del 2013 rappresenta il dato peggiore degli ultimi 10 anni”.* È la constatazione della società specializzata nei sistemi di informazioni creditizie.

**La domanda di mutui, nel nostro Paese, a parità di giorni lavorativi, vede così una contrazione di più del 50% rispetto agli ultimi quattro anni** con una variazione gennaio-maggio 2013 su gennaio-maggio 2009 del -54 per cento. *“Del resto, negli ultimi due anni le famiglie italiane hanno assunto un diverso atteggiamento rispetto all'investimento immobiliare e, conseguentemente, verso i mutui richiesti per finanziare l'acquisto dell'abitazione: considerando la perdurante fase di incertezza che caratterizza la nostra economia, con i drammatici problemi che si registrano sul fronte dell'occupazione, molti italiani preferiscono non appesantire il bilancio familiare e sembrano adottare una sorta di autocensura preventiva, rinviando l'acquisto o rivolgendosi in alternativa alla cerchia familiare o amicale, nel timore di non riuscire a ripagare regolarmente i finanziamenti accesi”.* È il commento di **Simone Capecchi**, direttore sales & marketing di Crif.

La piazza immobiliare, dunque, ha fatto i conti con **un 2012 in cui sono saliti i tassi di interesse legati allo spread, un mercato stagnante** in cui la contrazione dei prezzi è stata minima e alcuni interventi governativi resi necessari dal bisogno di liquidità, come l'Imu, che hanno distolto dai nuovi acquisti soprattutto gli investitori.

Quest'anno assistiamo invece a una serie di interventi, come le norme sull'impignorabilità, e le agevolazioni per le opere di ristrutturazione e di risparmio energetico, che dovrebbero fare da volano (almeno sulla carta) a una ripresa del settore.

## I mutui e la 'mancanza di urgenza'

*"Il 2013 si preannuncia come un anno di stabilizzazione del mercato – afferma **Roberto Anedda**, direttore marketing di **Mutuonline.it** –, dopo un 2012 in cui il mercato dei mutui si è dimezzato rispetto all'anno precedente. C'è da dire che quest'anno la situazione non è migliorata. Assistiamo, infatti, a una tendenza negativa nei primi mesi dell'anno legata anche al **clima di incertezza determinato, tra le altre cose, dall'instabilità politica. I prezzi continuano a stagnare e gli investimenti nel settore immobiliare sono scarsi. Si tratta comunque di numeri contenuti rispetto a un anno, il 2012, assolutamente negativo**".* Secondo Anedda però non mancano segnali positivi. *"Il mercato immobiliare ha due facce. Da un lato ci sono gli individui che hanno urgenza di acquistare una casa per vari motivi: devono spostarsi, hanno la scadenza del contratto di locazione e vogliono avere un immobile di proprietà etc; dall'altro ci sono gli attori 'che non hanno fretta'. Con questo mi riferisco alle persone che hanno già una casa di proprietà, o hanno un contratto di affitto che per il momento è meno rischioso rispetto all'acquisto di una nuova casa, oppure i soggetti che devono fare investimenti ma in un mercato così proibitivo si guardano bene dall'acquistare un altro immobile. Questo secondo tipo di acquirenti è quello che sta alla finestra a guardare che la situazione si sblocchi, e la mancanza di urgenza del mercato fa sì che una vendita possa protrarsi anche per nove o dodici mesi, tra trattative e rogito".* Che cosa comporta questa lentezza? *"È l'effetto più evidente – prosegue Anedda –, la mancanza di urgenza fa sì che non ci sia pressione da un lato su chi intende acquistare, e dall'altro sui prezzi, che restano al palo. Quindi, **non solo le banche non concedono mutui, ma è scesa anche la domanda di erogazione di questi ultimi. I mutui in realtà si sono mossi: alcune banche sono scese ai livelli pre crisi al di sotto del 5 per cento**".*

**Prezzi delle case e reddito: una forbice che si allarga.** **Mutuonline.it** ha una panoramica chiara dell'andamento del mercato immobiliare in Italia perché ormai da dieci anni, attraverso [la sua piattaforma](#), consente di comparare diverse richieste di mutuo tra più di 50 istituti bancari. Basta inserire alcuni dati relativi al mutuo desiderato (importo, tasso, finalità, valore dell'immobile) e al richiedente (età, posizione lavorativa, reddito) e si ha istantaneamente un resoconto sulle diverse possibilità di accesso al mercato.

*"In Italia abbiamo percepito il calo delle compravendite soprattutto nel 2009, quando sono scese di un quarto rispetto al periodo precedente – continua Anedda –, è stato il momento in cui si è allargata maggiormente la forbice tra i prezzi delle case e il reddito delle famiglie".*

E dal lato banche? *"**Gli istituti che hanno interesse a erogare mutui hanno, in alcuni casi, abbassato i criteri di accesso. A questo, però, fa da contraltare la stessa Bankitalia che ha annunciato ispezioni per controllare se gli istituti stiano erogando credito secondo principi di buona garanzia. Nel momento in cui assistiamo a un richiamo alla cautela da parte dell'Authority di vigilanza le banche che possono allargare le maglie sono poche. Questa ingessatura rispetto a crediti di medio e lungo termine toglie dal sistema bancario attori importanti**".*

## Decreto del Fare e ricadute sul fronte mutui

Se fino a ieri il fisco poteva rivalersi sul cattivo pagatore con il pignoramento della prima casa, questo non può più avvenire grazie a una norma inserita all'interno del Decreto del Fare (Dl 69/2013) approvato lo scorso 15 giugno. Certo il bene deve rispondere a determinati requisiti, deve essere adibito ad abitazione e non deve essere un immobile di lusso, agevolazioni anche sul fronte seconda casa, che non può essere pignorata se il debito con lo Stato è inferiore a 120mila euro (in precedenza erano 20mila).

Ma è proprio sull'intervento del legislatore che occorre fare chiarezza: **"Il Decreto del Fare è legato a**

***debiti e pendenze, nulla ha a che fare con i mutui*** – commenta Anedda –. *Questa dinamica, dunque, non prelude a estensioni di impignorabilità anche in altri ambiti perché la casa è l'elemento fondante del mutuo stesso. Se ci dovesse essere impossibilità di esecuzione forzata la banca stessa non potrebbe più erogare mutui. Di conseguenza la garanzia sull'immobile è data dalla facoltà della banca di rivalersi sull'immobile stesso*".

Questo non toglie, però, che la norma introdotta con il decreto legge 69/2013, allentando le tensioni del mercato non contribuisca a renderlo più forte e, di conseguenza, si rifletta nel lungo periodo sulla domanda di mutui.

<http://www.lindro.it/economia/2013-06-28/89467-mutui-un-anno-col-fiato-sospeso>



[www.mutuionline.it](http://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.