

economie

SOTTO IL MATTONI

CON IL BOOM DEL **precariato**, PER OTTENERE DENARO IN PRESTITO OCCORRE DARE MILLE GARANZIE, E NON È DETTO CHE LA SI SPUNTI. ECCO COSA È DAVVERO CAMBIATO. E PERCHÉ IL MERCATO VA SEMPRE PIÙ GIÙ

Mutui infiniti e a prezzi più alti, così resta chiusa la porta di casa

di Gianluca Baldini

ROMA. Contratti a termine, a progetto, partite Iva truccate per risparmiare sull'assunzione, free lance: ormai il contratto a tempo indeterminato è un lusso che davvero a pochi è concesso. Un problema non solo per i lavoratori «atipici», ma anche per le banche, che si vedono sfumare sotto gli occhi l'unica vera garanzia a lungo termine per poter dire sì a un mutuo. Come spiega uno studio del portale *Mutui.it*, solo il 2,7 per cento di chi è alla ricerca di un finanziamento si presenta allo sportello come lavoratore stabile. Con un effetto domino, negli anni è progressivamente crollato il numero dei finanziamenti concessi. Nei primi sei mesi del 2013 si è registrato un ulteriore calo del 13 per cento, secondo la Banca d'Italia, quando già nel 2012 il settore era sceso del 44 per cento. Dati che hanno contribuito ad affossare il mercato immobiliare italiano: per l'Agenzia delle entrate nell'ultimo periodo rilevato, quello tra aprile e giugno, i prezzi sono scesi ancora dell'1,4 per cento.

Da una parte mille cautele, dall'altra la necessità di non affossare il business dell'accesso al credito: così alcune banche hanno dovuto trovare il modo di aprire le maglie del mercato dei mutui anche ai lavoratori precari. Una trasformazione del settore che però è stata solo parziale. E quasi mai a favore del risparmiatore.

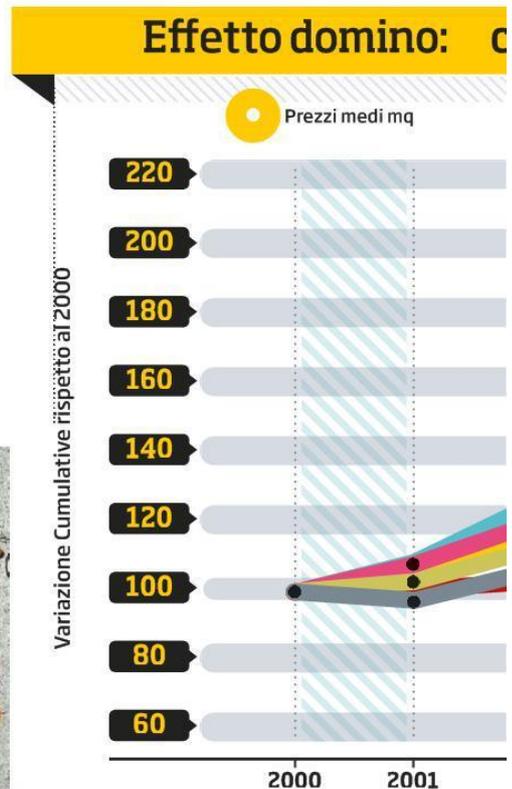
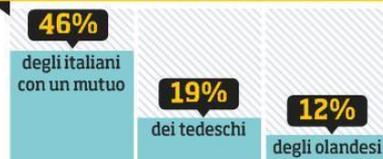
«Il mercato ha cercato di far fronte al



numero sempre maggiori di lavoratori precari offrendo loro prodotti per cui non servisse un contratto a tempo indeterminato» spiega Lorenzo Bacca, Finance & operations director di *Facile.it*, portale che compara prodotti finanziari e mutui. Ma c'è precariato e precariato: e per la banche una continuità è comunque necessaria. «Questo genere di prodotti» sottolinea Bacca, «comunque richiede un'attività lavorativa negli ultimi 24 mesi con una continuità minima di almeno 18 mesi. Quindi è possibile accedere al credito ma

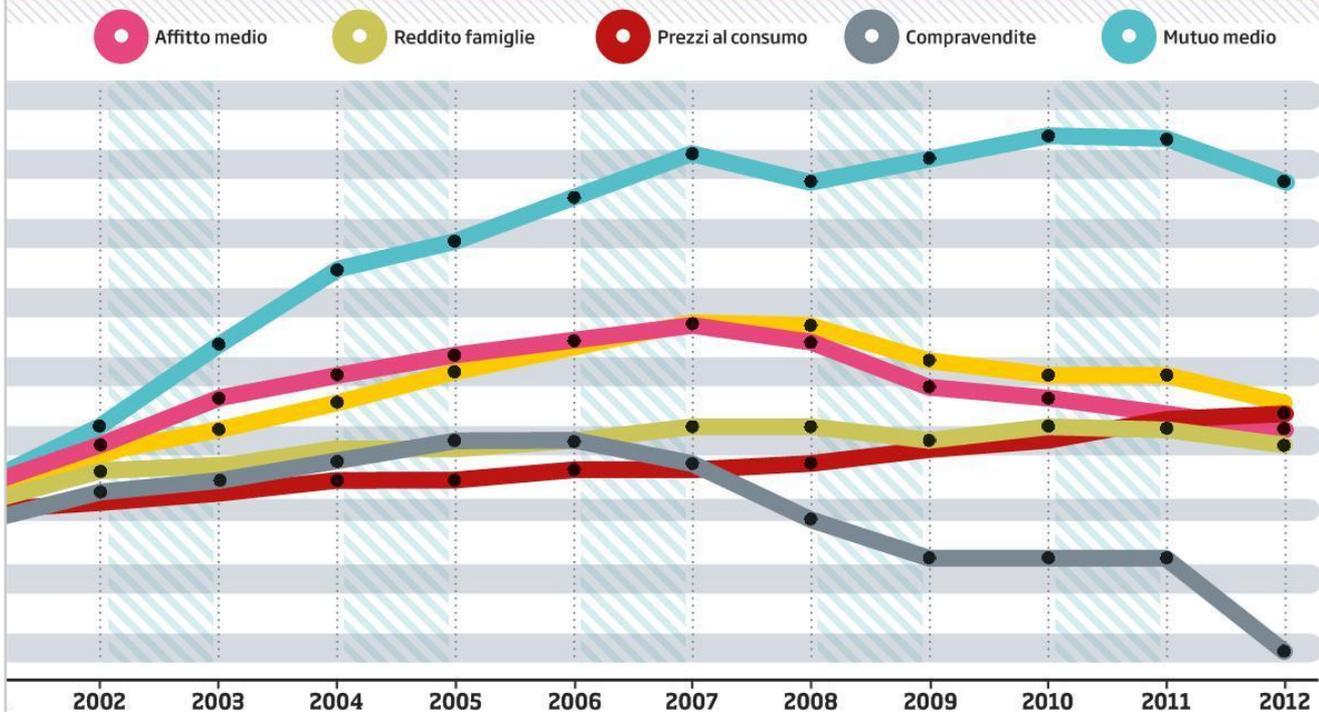
non è così facile», puntualizza. Ma cosa è cambiato negli ultimi dieci anni? «Il mercato dei mutui è passato attraverso fasi molto alterne» fa notare Roberto Anedda, direttore marketing di *MutuiOnline.it*. «Nel 2003 infatti il mutuo medio era di circa 95 mila euro, mentre nel 2013 è di oltre 125 mila. E questo nonostante i prezzi medi di vendita delle case siano molto simili: 3.060 euro al metro quadro nel 2003, 3.215 euro nel 2012 con una tendenza verso un ulteriore calo nel 2013. Ciò tuttavia non vuol dire che il mutuo pesi il 30 per cento in più sulle uscite mensili delle famiglie, visto che in questi dieci anni si sono modificati fortemente due ulteriori parametri molto rilevanti: la durata media del mutuo, passata dai 17-18 anni del 2003 ai 22-23 anni del 2013, e il livello medio dei tassi. Nel 2003 i migliori tassi andavano dal 3,40-3,50 per cento per i variabili al 5,50-5,90 per i fissi, mentre at-

Difficoltà ad onorare la rata mensile



Elaborazioni MutuiOnline.it su dati ministero delle Finanze, Istat, Banca d'Italia, Nomisma, Scenari Immobiliari, Fialp, Sunia, Agenzia del territorio

Il mercato immobiliare: crollano redditi e compravendite



tualmente le migliori offerte si attestano rispettivamente sul 2,80-2,90 per cento e sul 4,75- 5,10. La rata media nel 2003 andava quindi da 675 a 780 euro per un mutuo a 15 anni, da 560 a 680 euro per uno a 20 anni, mentre oggi per un mutuo a 20 anni la rata va da 680 a 810 euro e da 515 a 700 euro per uno a 30 anni». Non solo: non c'è garanzia di avere un lavoro stabile nel corso degli anni dunque, ma la durata media dei finanziamenti per la casa è sensibilmente cresciuta, e questo peso è ricaduto tutto sulle spalle dei risparmiatori.

Con la crisi che impazza va detto poi che le banche hanno cercato di aumentare i loro guadagni facendo leva sulla componente di spread dei mutui, quello dove percepiscono il maggiore guadagno. «Negli ultimi anni è cambiata la composizione del tasso finito» spiega Bacca. «Se da un lato i tassi di mercato sono scesi a livelli molto bassi, storicamente mai raggiunti,

dall'altro è cresciuta la componente di spread, quella che rappresenta il guadagno per la banca. Quando l'economia tirava, la situazione era opposta». Inoltre, nel corso degli ultimi anni le banche sono anche intervenute sulle cifre da finanziare. Un tempo era possibile ottenere un finanziamento che coprisse una grossa percentuale del valore dell'immobile, ora non più. «Le banche sono intervenute su quello che in gergo tecnico si chiama *loan to value*, cioè la percentuale finanziata sul totale del valore dell'immobile» sottolinea sempre Bacca. «Se prima si poteva finanziare mediamente

I tassi sono bassissimi, ma le banche guadagnano comunque: facendo leva sullo spread

fino al 70 per cento del valore dell'immobile, oggi siamo attorno al 50 per cento. Ciò significa che si richiede una maggiore parteci-

pazione all'investimento immobiliare. Quindi se prima mi bastavano trentaquarantamila euro per pensare di acquistare un immobile, adesso servono più garanzie di patrimonio, quindi maggiore risparmi accumulati da parte di chi vuole comprare casa» spiega.

Insomma, anche qui la crisi ha creato i suoi mostri: un mercato del lavoro senza garanzie ha prodotto mutui dalla durata media più lunga rispetto a dieci anni fa e, in diversi casi, dai tassi maggiori. Un fenomeno che ha reso la rata mensile un fardello a volte insopportabile. Secondo l'ultima indagine *Mutui e case* di Ing Direct, condotta a campione su circa 12 mila persone in dodici Paesi, circa il 46 per cento degli italiani che ha un mutuo in corso ammette di far fatica a onorare la rata mensile, una percentuale nettamente superiore a quella degli olandesi (12 per cento) e ai tedeschi (19). ■



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.