

Tassi ai minimi, prezzi in calo: i mutui al galoppo

UNA COMBINAZIONE DI FATTORI STA FAVORENDO LA RIPRESA DEI PRESTITI IMMOBILIARI DOPO ANNI DI SOFFERENZA. GLI ITALIANI HANNO SCELTO PREVALENTEMENTE IL VARIABILE. E LE BANCHE MOSTRANO DISPONIBILITÀ

Luigi Dell'Olio

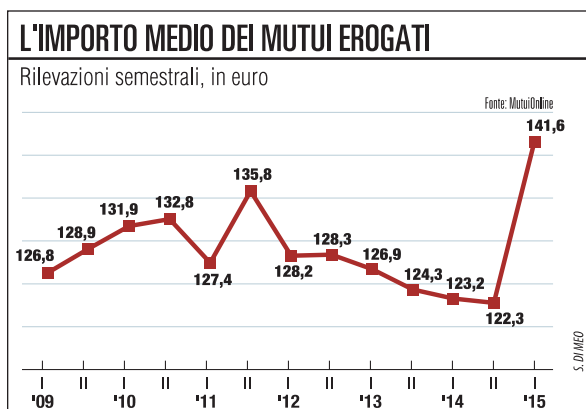
Milano

L'interesse convergente tra la domanda e l'offerta; i tassi ai minimi storici e il calo dei prezzi. È la combinazione di fattori che sta favorendo la ripresa dei mutui in Italia, dopo anni di sofferenza. L'Abi segnala che il 2014 ha visto un balzo delle erogazioni nell'ordine del 32,5% rispetto all'anno precedente, con un totale finanziato di 25,28 miliardi di euro. Gli italiani hanno scelto prevalentemente il tasso variabile (77,5% di contratti sottoscritti), complice il calo dell'Euribor (l'indice di riferimento), arrivato quasi a zero. Così, aggiungendo anche lo spread, oggi è possibile spuntare un tasso finale del 2%, che non ha pari nel passato. Mentre, se si opta per la tranquillità del fisso, le migliori offerte arrivano al 3% per le scadenze ventennali e al 3,5% per quelle trentennali.

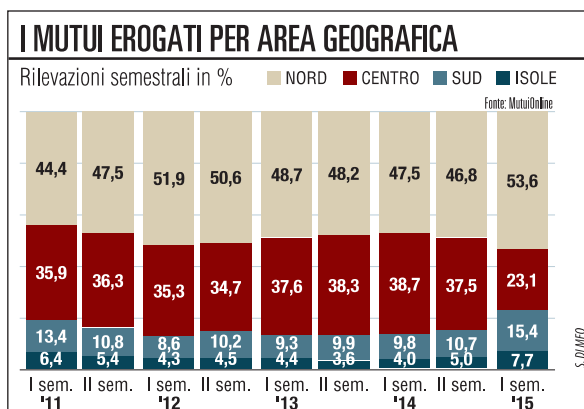
È difficile trovare nella storia italiana condizioni tanto vantaggiose, rese tali anche da un rinnovato atteggiamento degli istituti di credito, oggi meno prudenti del passato sul fronte delle erogazioni. Gli esami europei dello scorso autunno, nella loro opera di trasparenza sui bilanci bancari, hanno offerto una spinta in tal senso, ma molti istituti italiani avevano riaperto i rubinetti dei mutui già nei mesi precedenti, dopo aver constatato come i tassi di default siano rimasti tutto sommato sui livelli contenuti anche durante i picchi della crisi. Dunque, se i prestiti personali e quelli alle imprese sempre più spesso non vengono rimborsati, le famiglie fanno di tutto per onorare i finanziamenti contratti per l'acquisto della casa. E, anche quando risultano in difficoltà, le banche concedono loro maggiore flessibilità, dato che non hanno alcun interesse a pignorare un bene che andrebbe a gravare sul bilancio.

La ripresa dei mutui tra spinta anche dalla dinamica dei prezzi, che risultano in calo ininterrottamente dal 2009. Nei centri della provincia e nelle periferie delle grandi città, il costo delle abitazioni è sceso anche del 20-25% negli ultimi sei anni, rafforzando così il potere dell'acquirente. Mentre, se si considerano gli immobili del centro e quelli nuovi, la contrazione non è stata superiore al 5-7%.

Questi benefici sono stati solo in parte recepiti dal mercato, che nel frattempo ha dovuto fare i conti con l'aggravarsi della crisi. Secondo la periodica indagine condotta da Bankitalia tra gli agenti immobiliari, nel quarto trimestre del 2014 la quota di operatori che hanno segnalato una diminuzione dei prezzi è salita di 1,6 punti sul terzo trimestre, a quota 67,6. Al contempo, l'indice di coloro che hanno venduto almeno un'abitazione tra ottobre e dicembre ha toccato quota 70 punti, contro i 64,4 di luglio-settembre. Comprare oggi è più facile che in passato anche grazie a una maggiore disponibilità di chi vende a trattare. La stessa indagine di Bankitalia segnala una crescita dal 23,3% al 26% delle transazioni che si chiudono con un ribasso fra il 20 e il 30% rispetto al prezzo inizialmente richiesto. E in un caso



L'Abi segnala che il 2014 ha visto un balzo delle erogazioni nell'ordine del 32,5% rispetto all'anno precedente, con un totale finanziato di 25,28 miliardi



su venti si riesce a ottenere uno sconto anche maggiore.

Il dato complessivo delle compravendite nel 2014 non è ancora disponibile (la lunga stagione della crisi ha provocato un dimezzamento delle transazioni), ma difficilmente il bilancio risulterà

positivo sui livelli dei mutui. Buona parte di questi ultimi, infatti, è relativa alle concessioni per sostituzione e surroga di contratti accesi fino al 2012, quando le condizioni praticate sul mercato erano ben più gravose. L'osservatorio di MutuiOnline.it relativo a gennaio

segnala che queste due categorie hanno coperto il 53,8% di tutti i mutui erogati (con un deciso balzo rispetto al 32,8% registrato nella seconda metà del 2014), mentre si è azzerata la componente dei finanziamenti relativi a consolidamento e liquidità. Dallo

stesso studio emerge un cambio di rotta in merito all'ammontare dei mutui, che nel primo mese dell'anno si sono attestati mediamente a quota 141.639 euro, contro i 122.261 del periodo luglio-dicembre del 2014. Un dato che può essere letto come segnale di fidu-

cia da parte dei consumatori - disposti a prendersi carico di un debito maggiore -, ma anche da parte degli istituti di credito - evidentemente più fiduciosi sulle capacità di rimborso dei mutuatari. Una conferma in tal senso arriva dall'evoluzione del loan to value: ormai un'erogazione su due riguarda finanziamenti superiori al 60% del prezzo di acquisto. Un dato che resta comunque distante dal pre-crisi, quando molti istituti avevano preso a finanziare per intero l'acquisto.

Resta da capire se i segnali di ripresa che arrivano dall'economia - dalla crescente fiducia dei consumatori all'aumento degli ordinativi alle imprese - consentiranno al mercato dei mutui di crescere anche nei mesi a venire, ponendo così le basi per un definitivo rilancio del mattone nel suo insieme.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

[IL GOVERNO]

Fondo di garanzia arrivano gli aiuti ed è già pronto il social housing



Il primo mese è stato di rodaggio, con erogazioni per 27,7 milioni di euro. L'auspicio del governo è che già nelle prossime settimane il Fondo di Garanzia possa decollare, consentendo così un accesso facilitato ai mutui per chi non ha adeguate garanzie da presentare in banca. Per questa misura sono stati stanziati 650 milioni di euro, che nei piani dell'esecutivo saranno capaci di smuovere finanziamenti fino a 12-15 miliardi. L'intervento è rivolto a quattro categorie: giovani coppie, dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni; nuclei familiari monogenitoriali con figli minori; giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico; infine conduttori di alloggi di proprietà degli Iacp. Lo Stato interviene assicurando fino al 50% della quota capitale di mutui ipotecari, di ammontare non superiore a 250 mila euro, a patto che l'acquisto sia relativo all'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale o alla ristrutturazione finalizzata ad accrescere l'efficienza energetica. Intanto, entro due settimane è attesa l'approvazione di un piano nazionale per il social housing: circa 20 mila alloggi, oggetto negli ultimi mesi di interventi di riqualificazione, verranno messi sul mercato a prezzi calmierati. La spesa si aggira intorno ai 400 milioni: 150 milioni di investimento pubblico e circa 250 milioni di vantaggi fiscali per chi interviene in questo campo.

(I.d.o.)

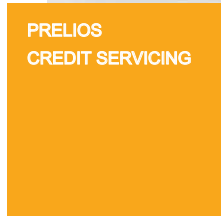
© RIPRODUZIONE RISERVATA

PRELIOS

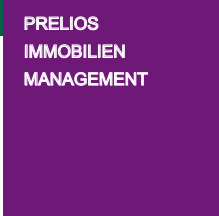
www.prelios.com

MIPIM 2015

10-13 MARZO, CANNES,
PALAIS DES FESTIVALS, R7.D41



F.I.CO. EATALY WORLD BOLOGNA
finalista al "MipimAwards 2015
Best Futura Mega Projects"



SERVICES, SPECIALISTS, INVESTMENTS. OUR SKILLS FOR INCREASING YOUR VALUE.

ITALIAN LUNCH 11 MARZO H. 12,00 - TI ASPETTIAMO AL NOSTRO STAND!
evento riservato

supported by





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.