

## Mutui, riparte il mercato. Anzi no

**Aumentano le erogazioni ma il sistema regge per le operazioni di trasferimento da un istituto all'altro. In calo la cifra per comprare casa.**



Gli sforzi di Mario Draghi stanno (lentamente) portando effetti. Grazie all'immensa liquidità garantita agli istituti (prima con i programmi di rifinanziamento Ltro e poi con gli acquisti di titoli del Quantitative easing) le banche italiane stanno riattivando la dinamica dei **mutui**.

Il fenomeno era già visibile già dalla seconda metà del 2014, ma la tendenza dovrebbe rafforzarsi nell'anno in corso. Tutto bene? Non proprio. Perché se è vero che aumentano le erogazioni, nel contempo a reggere il sistema sono soprattutto le operazioni di surroga (il trasferimento da un istituto all'altro), mentre diminuisce progressivamente la cifra concessa a chi decide di comprare casa. Senza contare che tutto il mondo bancario italiano poggia su un mare di sofferenze (circa 187 miliardi) legate proprio al mondo del mattone e che il governo non sa come smaltire.

**NUMERI IN CRESCITA** Le ultime rilevazioni fornite dalla Crif sono – in senso assoluto – rassicuranti. A marzo la richiesta di **mutui** da parte delle famiglie italiane ha segnato a livello annuo una crescita esponenziale: +49,4 per cento. Il trend era già visibile l'anno scorso se, nell'ultimo trimestre 2014 e stando a Bankitalia, le famiglie si sono viste erogare finanziamenti per la casa pari a 7.077,1 milioni di euro. A livello tendenziale si sale del 25 per cento e per un controvalore di +1.413,3 milioni di euro. Non avveniva dal secondo trimestre 2012. In totale, lo scorso anno, sono stati concessi **prestiti** immobiliari per 24.340,9 milioni di euro (+13,8 per cento, per un controvalore di +2.948,4 milioni). Anche questo versante non è immune dalle sperequazioni che contraddistinguono il Paese. Al Sud si sono erogati circa 3.150 milioni di euro, in Sicilia e Sardegna poco meno della metà di questa cifra, mentre al Nordovest si arriva a quota 8.500 milioni di euro.

**MA IL MERCATO RISPONDE LENTAMENTE** Secondo Bankitalia, “difficilmente il settore immobiliare potrà tornare ai fasti raggiunti dalla fine degli anni Novanta fino al 2006”. Maggiori sono le transizioni (dovrebbero passare dalle 420 mila del 2014 alle 440 mila del 2015), minori i prezzi (nel quarto trimestre del 2014 i prezzi delle abitazioni sono scesi dello 0,8 per cento sul terzo trimestre e del 2,9 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente). Guardando i dati Crif, sono due quelli che vengono subito all'occhio. Rispetto agli anni precedenti alla crisi il giro d'affari del comparto **mutui** per le banche vede ridurre i volumi di un terzo rispetto al passato. Cartina di tornasole il livello medio di importo richiesto dalle famiglie: 123.333 euro, inferiore di quasi il 30 per cento rispetto al quantum richiesto prima del 2008. Se non bastasse ancora per chiarire il quadro, è sufficiente dire che nel primo trimestre dell'anno in corso un terzo delle richieste riguarda stanziamenti comprese tra i cento e i 150.000 euro. Dietro questi numeri due tendenze. La prima è che le politiche prudenziali introdotte dagli istituti dopo il caso dei subprime, impongono erogazioni non sufficienti neppure a coprire il 50 per cento del prezzo dell'immobile. In secondo luogo le famiglie cercano case sempre più a buon mercato, nella speranza che le rate impattano il meno possibile sui loro bilanci.

**A PEGGIORI CONDIZIONI** Crescono i **mutui**, ma non migliorano le condizioni di erogazioni. Le banche, con 187 miliardi di sofferenze, si mostrano sempre più attente e meno generose di un tempo. Emblematico in quest'ottica che, guardando alla distribuzione della domanda di **mutui** per fascia di durata, la Crif abbia scoperto che in media la restituzione non supera i 20 anni. Ottenere **mutui** trentennali, infatti, è molto difficile. In quest'ottica – e con le “due” parti scottate dalla crisi dei subprime – il tasso fisso (il 52,5 per cento delle sottoscrizioni totale) ha la meglio sul variabile (43,9 per cento). Scomparse le forme intermedie e più flessibile garantite dai “cap”, veri paracadute contro le rigidità del mercato e le incongruenze del mercato. Per quanto riguarda la durata, invece, la maggioranza dei **mutui** erogati in Italia (il 25,2%) ha una durata di 20 anni. “Restringe” l'offerta anche il fatto che per l'81 per cento i contratti di **mutui** siano offerte dalle banche stesse, tenendo fuori i retailers (agenti, brokers, promotori e siti online) che in questi ultimi anni avevano preso piede. I consumatori si lamentano che non c'è reale rappresentanza tra il crollo del costo del denaro e gli interessi. Bankitalia, non a caso, ha rilevato che i tassi d'interesse, comprensivi delle spese accessorie, sui finanziamenti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono stati pari al 3,01 per cento (3,07 nel mese precedente).

**IL BUSINESS DELLE SURROGHE** Dietro l'aumento delle operazioni si registra una maggiore richieste di surroghe e sostituzioni: negli ultimi 3 anni è arrivato al 10,9 per cento del totale. **Mutuonline.it** ha calcolato che “nei primi 3 mesi del 2015 prosegue il boom dei **mutui** di surroga che arrivano al 58,8 per cento delle erogazioni totali, seguiti, con il 34,9%, dai **mutui** per acquisto prima casa”. Dalla Crif ha spiegato il direttore Sales, Simone capecchi: “Stimolati dalla disponibilità sul mercato di condizioni estremamente appetibili, con lo spread applicato sui **mutui** che nell'ultimo anno ha evidenziato una costante riduzione, indubbiamente numerosi sono stati gli italiani che hanno preso in considerazione l'idea di rottamare il proprio **mutuo**, cercano informazioni su Internet, chiedendo preventivi o facendo comparazioni online per valutare la reale convenienza a sostituire il contratto di finanziamento in corso”. A chiedere la surroga sono soprattutto quei mutuatari che negli scorsi hanno sottoscritto **mutui** a tassi fisso sopra il 4 per cento, quando non c'era la deflazione e la politica della Bce difendeva la forza dell'euro sul dollaro. In quest'ottica molto richiesti i variabili che sfruttano il crollo degli interbancari (il tasso Bce è allo 0,05, l'Euribor a un mese negativo). Ma spesso

viene offerto un fisso a condizioni migliori, sfruttando le circostanze del momento.

<http://www.economiaweb.it/ripartono-i-mutui-anzi-no/>



[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.