

Finanziamenti/2 Continua la stretta. Il calo dello spread potrebbe segnare una piccola svolta

# Mutui Rate in formato ridotto: non più del 60% del valore della casa

E le banche adesso valutano anche la solidità dell'azienda dove si lavora

DI GINO PAGLIUCA

Nel 2012 sono state comprate in Italia, secondo i dati ufficiali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, 155.466 abitazioni con il ricorso al mutuo; rispetto all'anno precedente la diminuzione è del 38,6%. Se invece si guarda al numero di alloggi acquisiti per contanti si scopre che la diminuzione è stata «solo» del 15,2%. Nel 2011 le case comprate con finanziamento erano il 44,8% del totale, nel 2012 sono scese al 37%. Tutto questo significa che vi è senz'altro una congiuntura molto negativa per l'immobiliare, ma anche che la maggiore responsabilità va cercata proprio nella stretta sui finanziamenti ipotecari.

## Valutazione

Le domande di mutuo a loro volta hanno registrato lo scorso anno un calo del 42% sul 2011; la variazione, calcolata dal Crif, però misura il numero di istruttorie avviate e non può tenere conto del fatto che buona parte dei potenziali debitori si scoraggia di fronte al rifiuto preliminare allo sportello e non avvia nemmeno l'istruttoria. Secondo i dati della Bussola mutui di Crif e del broker web mutuisupermarket.it nei primi tre mesi di quest'anno la domanda si sarebbe contratta di un ulteriore 11%.

Il problema principale è nella forte stretta data ai criteri di valutazio-

## Il conto amaro di chi compra

Quanto serve per comperare casa in base al reddito con un mutuo fisso a 20 anni

	Reddito mensile	Somma ottenibile	Contanti necessari <sup>1</sup>	Rata mensile
<b>1° ESEMPIO</b>	• 1.500	55.000	125.000	378
bilocale in periferia a Milano, costo 180 mila euro	• 2.000	75.000	105.000	516
	• 2.500	95.000	85.000	653
	• 3.000	116.000	72.000	743 <sup>2</sup>
	• 3.500	138.000	72.000	743 <sup>2</sup>
	• 4.000	160.000	72.000	743 <sup>2</sup>
	Reddito mensile	Somma ottenibile	Contanti necessari <sup>1</sup>	Rata mensile
<b>2° ESEMPIO</b>	• 2.500	95.000	345.000	653
trilocale semicentrale a Roma, costo 440 mila euro	• 3.000	116.000	324.000	798
	• 3.500	138.000	302.000	949
	• 4.000	160.000	280.000	1.101
	• 4.500	184.000	256.000	1.266
	• 5.000	208.000	232.000	1.431

1) si considera solo la somma necessaria per saldare il prezzo, escludendo quindi i costi connessi alla transazione; 2) i valori sono uguali perché l'erogazione supera il 60% del valore della casa

Fonte: elaborazione CorrierEconomia

ne del cosiddetto «merito di credito». In particolare sono diventati più severi i due requisiti fondamentali per ottenere il beneplacito del mutuo: quello reddituale (il rapporto tra rata e proventi del debitore) e quello patrimoniale (il rapporto tra somma erogata e valore dell'immo-

bile dato in garanzia). E a tutto questo si aggiunge il fatto che i redditi devono derivare da lavoro dipendente a tempo indeterminato presso un'azienda in buona salute economica o da attività professionale consolidata da anni e che spesso vengono richieste garanzie supplementari

sotto forma di assicurazioni o di terzi che si impegnano ad accollarsi le rate che il debitore non onorasse.

## I conti

Abbiamo cercato di valutare quanto la stretta sui finanziamenti stia rendendo difficile comprare ca-

sa e per questo abbiamo calcolato quanto oggi un potenziale sottoscrittore di mutuo possa ottenere con il suo reddito e di quanto deve disporre come minimo in contanti; abbiamo poi verificato come queste cifre siano cambiate rispetto al 2004-2005, gli anni del boom delle vendite immobiliari e delle erogazioni di mutui in Italia. Il confronto lo facciamo con quegli anni anche per un'altra ragione: i mutui e i prezzi della casa (che hanno toccato il picco nel 2007) di quel periodo sono sostanzialmente analoghi a quelli attuali.

Con duemila euro al mese oggi è ragionevolmente possibile avere un finanziamento a 20 anni a tasso fisso da 75mila euro, nel 2005 se ne ottenevano 89mila; con un reddito di 4.000 euro oggi si è finanziati per 160mila euro, nel 2005 se ne ricevevano 189mila. Si potrà obiettare che siccome i tassi sono analoghi nel 2005 si aveva di più, ma si pagava anche di più. Ad esempio con 2.000 euro oggi si pagano a tasso fisso per 20 anni circa 516 euro al mese mentre per gli 89mila di otto anni fa ne servivano 616. Vero, bisogna però tenere conto della perdita di potere d'acquisto: i 1.400 euro al mese circa che rimanevano una volta pagato il mutuo nel 2005 valgono di più dei 1.500 che restano in tasca oggi.

Inoltre bisogna considerare che nel 2005 non c'era problema, in presenza di un buon requisito reddituale, a farsi finanziare fino all'80% del valore della casa dichiarato dall'acquirente mentre oggi è ben difficile superare la quota del 60% del valore stimato dal perito della banca.

Se l'inizio d'anno è stato negativo e le previsioni sono ancora improntate a un certo pessimismo in questi giorni si sta verificando un fatto nuovo che potrebbe cambiare scenario: la caduta dello spread Bpt-Bund. Il perdurare del calo dei rendimenti del debito pubblico italiano da un lato ridarebbe fiducia agli investitori e dall'altro farebbe riconsiderare l'importanza dei mutui nelle strategie delle banche, che, con i Btp a lunga scadenza attorno al 3%, potrebbero ritenere interessante prestare denaro garantito da ipoteca al 5-6%.

E' invece difficile ipotizzare una discesa repentina degli spread applicati ai mutui: oggi sono tra il 3 e il 3,5%, in media un punto e mezzo in più rispetto a quelli applicati due anni fa. Una riduzione di questi spread porterebbe a surrogare in pratica tutti i mutui erogati negli ultimi due anni, innestando una competizione inedita per le banche italiane.