

MUTUI BANCARI IN LENTA RIPRESA E PER IL 2015 QUALCHE ASPETTATIVA IN PIÙ

di ANTONIO DELL'ATTI

La forma tecnica dei «mutui» rientra nella più vasta categoria dei prestiti per cassa concessi dalle banche (un tempo costituivano operazioni caratteristiche degli Istituti di credito speciale) al fine di consentire ai prenditori investimenti in beni durevoli tipicamente immobilizzati.

Ebbene, i mutui costituiscono una cospicua parte dell'attività caratteristica delle banche, le quali, per la provvista delle risorse finanziarie, fanno ricorso alle emissioni, pure esse tipiche, di prestiti obbligazionari dando luogo, così, ad operazioni di secondo grado collegate tra di loro, esaltando la loro funzione di intermediazione.

Il rischio assunto dalle banche per queste categorie di prestiti, a medio e lungo termine, è più elevato rispetto a quello delle operazioni a breve termine (prestiti per cassa) in quanto occorre prevedere non soltanto il buon fine dell'operazione che investe tempi lunghi, bensì anche la capacità di rimborso delle somme mutate da parte dei clienti: previsioni non tanto agevoli che impegnano notevolmente gli organi della banca preposti a dette operazioni.

Indicatori essenziali (tra gli altri la Bussola CRIF – MUTUI SUPERMARKET) segnalano un recente leggero miglioramento dell'importante e vitale comparto dei mutui concessi dalle banche, segnatamente sotto il profilo del tasso di default, in controtendenza agli andamenti che andavano registrandosi sino a qualche tempo fa.

In buona sostanza, ciò significa che il rischio assunto dalle banche nella concessione dei finanziamenti a medio e lungo termine (in particolare, appunto, dei mutui), si attenua: il che comporta tutta una serie di vantaggi, tra cui:

- un deciso miglioramento del rapporto creditizio tra clientela prenditrice (soprattutto famiglie) e banche finanziatrici, atteso che, per un verso, migliora il tasso di recupero per le une (le banche) e, per altro verso, si registra un miglior grado di soddisfacimento dei fabbisogni finanziari tesi all'investimento per gli altri (la clientela);

- un incremento della domanda in relazione alla migliore predisposizione delle banche a riporre fiducia nelle famiglie, consentendo a queste l'impiego di risorse utilizzabili solitamente per l'acquisto o la ristrutturazione delle proprie abitazioni;

- una sensibile ripresa di uno dei più importanti settori dell'economia – l'edilizia – e, più in generale, del comparto immobiliare (con incremento, dunque, delle operazioni di compravendita di immobili e di intermediazione nell'ambito di tale attività);

- una boccata di ossigeno per le imprese di costruzioni coinvolte in una crisi difficilmente fronteggiabile.

Ne deriva che l'andamento descritto comporta notevoli vantaggi per l'intera economia imprenditoriale; ed infatti, il settore creditizio nella concessione dei mutui alle famiglie va reputato un'attività primaria per le banche che crea valore non solo per i prenditori, ma anche a livello sociale.

SEGNALI INCORAGGIANTI -Gli indicatori piuttosto positivi recentemente diffusi da organismi bancari e non bancari, che appunto segnalano un leggero miglioramento dell'andamento dei mutui nel senso di una riduzione delle insolvenze, rappresenta un segnale decisamente rilevante per l'economia. Di ciò certamente se ne avvantaggiano anche i giovani, i quali realizzano il sogno di avere una «casa tutta propria» appunto potendo stipulare, a tassi non eccessivi, contratti di mutuo. In proposito, la BCE ha recentemente (e nuovamente) abbassato i tassi di interesse. Tale manovra dovrebbe agevolare coloro che fanno richiesta di mutui alle banche, soprattutto per l'acquisto di abitazioni.

Vi è da augurarsi, pertanto, che tali circostanze, insieme al trend migliorativo del tasso di default dei mutui ed al miglioramento di quello delle sofferenze, possa consentire alle banche ancor più un rapporto soggetto a meno vincoli con le imprese nella concessione del credito. Avviene attualmente, invero, che le imprese sane e ben equilibrate non incrementano la domanda di credito alle banche; per contro, le imprese più deboli richiedono sempre maggiori finanziamenti, spesso senza ottenerli per carenza di adeguate garanzie.

Tuttavia, ulteriore auspicio sta nella circostanza che venga riconosciuto il «finanziamento al merito», riuscendo a valutare a tal fine non solo la sussistenza di adeguate garanzie, ma anche la forza ed efficacia dell'idea imprenditoriale. È questo l'augurio per il 2015.