la Repubblica
AFFARI & FINANZA

Tempesta sulle banche, la casa per ora regge mutui in ripresa e spuntano nuove tutele Ue

L'AZIONE DELLA BCE PER ASSICURARE LIQUIDITÀ HA RAFFORZATO LA FIDUCIA VERSO IL SETTORE IMMOBILIARE. L'AZIONE DI RINEGOZIAZIONE E SOSTITUZIONE È DESTINATA A DURARE ANCORA DIVERSO TEMPO MA IN MISURA MINORE

Luigi dell'Olio

Milano

La nuova ondata di vendite che ha interessato i titoli bancari nelle ultime settimane non ha per ora contagiato il settore dei mutui. Che promette di crescere anche nei mesi a venire, pur se in maniera differenziata per importo e tipologia di richiedenti. «L'azione decisa della Bce per assicurare liquidità sul mercato ha rafforzato la fiducia degli istituti di credito verso il business dei mutui, tanto che negli ultimi giorni è stata sfondata al ribasso la soglia dell'1% di spread, cosa che non accadeva da oltre cinque anni», commenta Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it. Secondo quanto rilevato dall'Abi, nel corso del 2015 le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto degli immobili si sono attestate a quota 49,8 miliardi di euro, balzando del 97,1% rispetto al 2014, con un'incidenza delle surroghe sul totale dei nuovi finanziamenti pari al 31%. «L'azione di rinegoziazione e sostituzione è destinata a durare ancora diverso tempo — osserva Anedda — considerato che i tassi sono oggi molto convenienti per chi ha sottoscritto il contratto diversi anni fa». Tuttavia Stefano Rossini, fondatore di MutuiSupermarket (che realizza con Cris la Bussola Mutui), avverte: «Il numero delle surroghe non potrà attestarsi sui livelli del 2015 e questo inciderà sulle erogazioni totali di mutui, che a nostro avviso cresceranno in maniera marginale rispetto a quanto visto lo scorso anno».

Quanto alla tipologia di tassi, considerando lo scorso anno nel suo insieme vi è stato un sostanziale equilibrio tra variabile e fisso, ma negli ultimi mesi del 2015 questa seconda opzione si è attestata a circa i due-terzi del totale. La spiegazione è soprattutto nel calo degli spread, che per il variabile è stata del 15% in un anno per i mutui a tasso fisso addirittura del 47%. Ma incide anche l'atteggiamento degli istituti, che da una parte evidentemente non ritengono che nei prossimi anni i tassi saliranno di molto e con questi l'inflazione (che a quel punto renderebbe molto conveniente il fisso per il debitore ma meno per la banca) e dall'altra temono che, proponendo un fisso più caro, in futuro molti clienti possano ricorrere alla surroga.

Mutuisupermarket ha realizzato una simulazione per una richiesta di mutuo da 140mila euro, con durata ventennale e richiedente di 34 anni. «Se consideriamo un loan to value *(rapporto tra somma finanziata e prezzo della compravendita, ndr)* non superiore al 50%, le migliori offerte si collocano poco sotto l'1% per il variabile e intorno al 2,15% per il fisso — spiega Rossini — La differenza tra le due opzioni non è cambiata sensibilmente negli ultimi mesi, ma la presenza di un fisso così basso spinge un numero crescente di persone a scegliere l'opzione più sicura».

Comunque non è tutto oro ciò che luccica. «Se il ritorno al business dei mutui da parte delle banche è fuor di dubbio, va comunque rilevato un atteggiamento più selettivo rispetto al pre-crisi — aggiunge Rossini — Gli spread pubblicizzati solitamente si applicano solo per finanziamenti fino alla metà del prestito concesso, con una crescita di circa mezzo punto percentuale per un loan to value fino al 65% e ancor più se si arriva a finanziare l'80% del totale». Una situazione che crea una barriera all'ingresso per chi non si presenta in banca mettendo sul piatto già una somma consistente di risparmi. «Questa è la principale causa di rifiuto oggi, mentre gli assunti con il Jobs Act sono generalmente equiparati ai lavoratori a tempo indeterminato assunti in precedenza», aggiunge il fondatore di Mutuisupermarket.

Tornando ai dati di consuntivo 2015 diffusi dall'Abi, va rilevata la propensione dei nuovi mutuatari a orientarsi verso importi più contenuti rispetto al passato: se a inizio 2014 l'importo medio richiesto era di 124.800 euro, nel quarto trimestre 2015, nonostante i tassi di offerta ridotti e la nuova apertura al credito casa da parte del sistema bancario, l'importo si è attesta a 119.600 euro. L'andamento è riconducibile sia a valori degli immobili ridotti rispetto al passato, sia alla tendenza di contenere quanto più possibile il peso delle rate sul reddito disponibile, senza dimenticare l'incidenza dei mutui rinegoziati, con valore inevitabilmente inferiore.

Guardando ai nuovi crolli che nelle ultime settimane hanno caratterizzato i titoli bancari può sorgere qualche dubbio sul proseguimento della ripresa per il segmento mutui. «Indubbiamente la situazione va seguita con attenzione, ma al momento non vi sono segnali di allarme in questo senso», è la convinzione di Anedda. «Negli ultimi giorni sono stati diffusi i dati del bilancio 2015 di diversi gruppi del credito ed è emerso un miglioramento generale della situazione. In ogni caso la situazione è diversa da banca a banca e vi sono numerose realtà che possono contare su requisiti di patrimonializzazione abbastanza solidi da garantire il proseguimento di politiche aggressive sul fronte degli spread».

Va poi segnalato che nei giorni scorsi il Consiglio dei ministri ha approvato il decreto legislativo che accoglie i principi della direttiva europea Med (Mortgage credit directive), contenente nuove tutele per coloro che richiedono prestiti e una maggiore trasparenza da parte delle banche. Gli istituti avranno l'obbligo di fornire informazioni dettagliate pre-contrattuali sui rischi legati a richieste di finanziamento ed è prevista una tutela rafforzata per i mutuatari morosi, imponendo alle banche una maggiore tolleranza prima di procedere a pignoramenti o a esecuzioni forzate sugli immobili gravati da ipoteca.

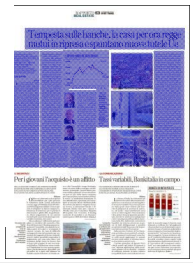
© RIPRODUZIONE RISERVATA

1

2

3

Nelle foto a sinistra **Roberto Anedda** (1) direttore marketing MutuiOnline.it; **Antonio Patuelli** (2) presidente Associazione bancaria italiana (Abi); **Stefano Rossini** (3) fondatore di Mutui Supermarket



La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

la Repubblica
AFFARI & FINANZA

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato