

I mutui fanno da volano alla ripresa del mercato immobiliare

Case, il boom di acquisti trainato dai finanziamenti

È una crescita a doppia cifra per le erogazioni bancarie

ALESSANDRO PALMESINO

Sono tra i primi "motori" della lenta ma costante ripresa del mercato immobiliare. I mutui per l'acquisto della casa, passato il momento più buio della crisi finanziaria, si stanno dimostrando fondamentali nel ridare ossigeno a quello che è uno dei primi "polmoni" dell'economia nazionale, il mattone. Anche se la domanda che si pone oggi è: «Fino a quando?»

A confermare il dato positivo, dopo l'Agenzia delle Entrate (nel rapporto dell'Osservatorio del mercato immobiliare relativo al 2015) è stato anche l'Istat, nella disamina dell'andamento del settore relativo al primo trimestre 2016. Un vero e proprio boom, secondo l'Istituto di statistica: aumento del 17,9% rispetto allo stesso periodo del 2015 e anche il quarto trimestre consecutivo di aumento delle compravendite con mutuo. Da notare come se le compravendite in senso stretto accelerano soprattutto nel Nord - Ovest (+20,7%), l'esplosione è av-

venuta soprattutto nelle Isole (con un notevolissimo +41,7%).

Tassi e prezzi bassi

Lo slancio alla richiesta di mutui immobiliari passa soprattutto dai bassi prezzi degli immobili, ma anche e soprattutto dalla rinnovata disponibilità delle banche a dare finanziamenti. I tassi sono scesi e le banche, a differenza di qualche anno fa, sono più inclini a offrire mutui, anche se il loro guadagno è modesto. "Fidelizzazione" è la parola magica: come conferma Paolo Taricco della Banca d'Alba, operativa tanto nel basso Piemonte quanto nel ponente ligure. «Le banche si muovono in questo momento

La surroga aiuta
La surroga del mutuo al momento giusto fa risparmiare da 50 a 100 euro al mese

I dati Istat
Nel primo trimestre 2016 i mutui accesi, rispetto al 2015, sono saliti a +17,9%

soprattutto per fidelizzare la clientela o acquisire nuovi clienti, al di là della redditività dei mutui che di per sé non è interessante», assicura. Tanto è vero che stanno spuntando, a livello nazionale e locale, istituti di credito che vanno a offrire mutui agevolati come capitale o condizioni. Si va da chi propone un finanziamento superiore all'80%, soglia standard normalmente offerta rispetto alla somma complessiva, fino al 95 o anche 100%. C'è chi non fa pagare lo spread nei primi anni o consente comunque un pagamento più "morbido" (soprattutto per i giovani) per agevolare l'accesso al prodotto. Ma è anche vero che molti contratti si so-

no chiusi e che il mercato si sta ritraendo.

Tante surroghe

I dati a doppia cifra, e non da oggi, riflettono anche e soprattutto il ricorso sempre più frequente alle surroghe. Una quota importante - secondo alcuni operatori in queste ore resta sul 30-40% - dei nuovi mutui riguarda in realtà finanziamenti ridiscussi, cambiati o ridestinati.

Fenomeno in lieve calo

Le conseguenze di tutto questo portano a pensare che il "boom" dei mutui si esaurirà in tempi non lunghi. Secondo quanto riporta Eurics, il sistema informativo del Crif (Centrale rischi finanziari), che dispone dei dati relativi ai 78 milioni di mutui nel nostro paese, a luglio 2016 il bilancio era ancora positivo rispetto al 2015, ma il volume delle richieste segnala un primo calo. Il fatto è che la platea dei cittadini che hanno la disponibilità di acquistare una nuova casa, o di ricontrattare il proprio mutuo, va fatalmente esaurendosi. E così si segnala per prima una riduzione delle surroghe, prese d'assalto negli ultimi

due anni: ce ne saranno ancora, ma non tante quanto ad oggi. Il che spiega l'aggressività delle banche su questi prodotti: la clientela disponibile va esaurendosi e l'opportunità di acquisire nuovi clienti, o di fidelizzare quelli attuali, viene sfruttata fino in fondo.

Sale l'importo medio

Ciò detto, la nuova disponibi-

lità delle banche ad erogare nuovi mutui porta anche a una richiesta maggiore di capitale. L'importo medio, secondo Eurics, quest'estate è salito a 125.449 euro, ed è il dato il più alto da 18 mesi. L'aumento delle disponibilità dei nuovi finanziamenti va di pari passo con il progressivo calo delle surroghe, che come è ovvio sono sempre inferiori alla somma originale. Nonostante tutti questi buoni segnali, che sono anche sottolineati da norme bancarie che impediscono, di fatto, di erogare mutui a chi non dà le necessarie garanzie (normalmente la base è sull'età e sul reddito - non si danno mutui per importi mensili superiori a un terzo dei guadagni) il mercato va lentamente verso una china di calma. E comunque, le cifre sono ancora al di sotto delle medie del periodo pre - crisi, quando il mutuo medio viaggiava sui 140.000 euro. La maggior parte dei finanziamenti immobiliari (due su tre) è di lunga durata (sopra i 15 anni). Circa un quarto dei mutui riguarda cifre inferiori ai 75.000 euro.

TASSO DI INTERESSE INIZIALE, DURATA MEDIA MUTUO, RATA MENSILE E VARIAZIONE ANNUA

| AREA | TASSO MEDIO 2015 | DIFFERENZA TASSO MEDIO 2015 | DURATA MEDIA 2015 (anni) | DIFFERENZA DURATA MEDIA 2015 (anni) | RATA MEDIA MENSILE 2015 (€) | VARIAZIONE % RATA MEDIA 2014/15 |
|---------------|------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Nord-Ovest | 2,60 | -0,61 | 22,7 | -0,1 | 590 | -4,6 |
| Nord-Est | 2,57 | -0,60 | 22,0 | 0,0 | 560 | -6,6 |
| Centro | 2,93 | -0,72 | 23,3 | 0,0 | 666 | -7,4 |
| Sud | 3,06 | -0,68 | 21,8 | -0,2 | 557 | -5,7 |
| Isole | 2,82 | -0,72 | 22,1 | -0,2 | 525 | -8,3 |
| ITALIA | 2,75 | -0,65 | 22,5 | -0,1 | 592 | -6,1 |



Fonte: Agenzia Entrate 2015

MUTUI, FINANZIAMENTI E OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECHE IMMOBILIARI

Anno 2015 e 1° trimestre 2016 (dati ISTAT)

| RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE (a) | I TRIMESTRE 2015 | | II TRIMESTRE 2015 | | III TRIMESTRE 2015 | | IV TRIMESTRE 2015 | | I TRIMESTRE 2016 | |
|------------------------------|------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Numero | Var. % 2014/15 | Numero | Var. % 2014/15 | Numero | Var. % 2014/15 | Numero | Var. % 2014/15 | Numero | Var. % 2014/15 |
| Nord-Ovest | 22.055 | 6,7 | 29.536 | 23,1 | 27.483 | 28,3 | 33.352 | 29,8 | 29.080 | 31,9 |
| Nord-Est | 16.880 | 9,3 | 21.785 | 23,3 | 21.269 | 24,9 | 24.571 | 24,5 | 20.657 | 22,4 |
| Centro | 15.442 | 4,3 | 19.070 | 18,9 | 18.926 | 29,9 | 21.906 | 30,0 | 19.297 | 28,3 |
| Sud | 9.976 | 15,7 | 12.279 | 27,7 | 12.529 | 37,5 | 14.047 | 37,1 | 13.039 | 30,7 |
| Isole | 4.208 | 7,3 | 5.523 | 27,4 | 5.498 | 30,3 | 6.553 | 35,2 | 5.963 | 41,7 |
| ITALIA | 68.161 | 8,0 | 88.173 | 23,1 | 85.705 | 29,2 | 100.428 | 29,8 | 88.036 | 29,2 |

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE

| | I TRIMESTRE 2015 | II TRIMESTRE 2015 | III TRIMESTRE 2015 | IV TRIMESTRE 2015 | I TRIMESTRE 2016 |
|--|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Con sede nelle città metropolitane (b) | 28.774 (+8,3%) | 38.382 (+25,8%) | 36.078 (+31,4%) | 43.078 (+33,0%) | 38.423 (+33,5%) |
| Con sede in altre città | 39.387 (+7,9%) | 49.791 (+21,0%) | 49.627 (+27,6%) | 57.350 (+27,5%) | 49.613 (+26,0%) |

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

(b) Archivi con sede nei capoluoghi di provincia delle 15 città metropolitane previste dalla legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali: Milano, Torino, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria,

Messina, Catania, Palermo, Cagliari