

Mutui con il fiatone, ma resta il sereno gli italiani si sono rifugiati nel tasso fisso

DOPO ANNI DI CRESCITA
 ININTERROTTA, IL SETTORE
 STA PERDENDO FORZA
 PROPULSIVA. TRA SURROGHE
 E NUOVI CONTRATTI
 SEMBRA ESAURITA LA CORSA
 A METTERSI AL RIPARO
 APPROFITTANDO DI
 INTERESSI BASSISSIMI. ORA SI
 TEME UN TREND AL RIALZO
 PREZZI DELLE CASE STABILI

Luigi dell'Olio

Milano

Mutui, crescita con il fiatone. L'impressione è che si tratti di una boccata d'ossigeno più che una vera e propria inversione del trend. Dopo anni di crescita ininterrotta, il settore dei mutui sta perdendo forza propulsiva, anche se i fondamentali restano solidi.

Ad aprire il numero di interrogazioni sul sistema di Crif, relative a richieste di nuovi mutui e surroghe (vere e proprie istruttorie formali, non semplici richieste di informazioni o preventivi online), ha registrato una flessione del 16,1% rispetto allo stesso mese del 2016. Si tratta del calo più pesante degli ultimi cinque anni, ma la società bolognese invita a considerare l'effetto calendario, con i numerosi ponti che hanno pesato sul risultato.

E va ricordato che questa frenata arriva dopo un lungo trend di crescita. Così, nonostante la contrazione dell'ultimo mese, la performance del primo quadrimestre di quest'anno è inferiore di appena il 3,6% rispetto allo stesso periodo del 2016, mentre

ta segnare un progresso del 19,5% sui primi quattro mesi del 2015 e addirittura del 75,6% rispetto al medesimo periodo del 2014.

Per altro, ad aprile l'importo medio richiesto è stato di 124.992 euro, vale a dire l'1,9% in più rispetto allo stesso mese dell'anno scorso, a confermare un trend positivo che dura da inizio anno. È il segnale che gli italiani vedono rischiararsi l'orizzonte e si spingono verso finanziamenti più consistenti.

Fin qui il sentiment delle famiglie. Se invece si esamina il consuntivo dei mutui erogati, il dato più recente è relativo a marzo, quando si è registrato un incremento nell'ordine del 2,5% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Una spinta al proseguimento del trend positivo arriva dai tassi, che a marzo si sono attestati in media al 2,13%, un valore poco distante dal minimo storico di dicembre scorso (2,02%), ma su livelli estremamente competitivi rispetto al 5,72% di fine 2007.

Allora il mercato immobiliare era al picco e anche la crescita economica viaggiava con un ritmo sostenuto. Poi è arrivato il crollo delle compravendite e il calo progressivo dei prezzi, mentre l'economia in generale ha fronteggiato due recessioni, che hanno spinto la Bce ad azzerare i tassi ufficiali per consentire la ripresa. Da un paio di anni le banche hanno ripre-

so a concedere finanziamenti con maggiore facilità e la concorrenza va a tutto vantaggio dei tassi applicati alla clientela. Anche se, evidenziano diversi addetti ai lavori, ci sono segnali di tensione su questo fronte.

Ancora oggi, facendo un giro tra le varie offerte degli istituti di credito è possibile spuntare offerte di tasso variabile all'1,1% e di fisso poco sopra il 2%, ma diversi istituti hanno iniziato ad alzarli, considerato che lo spread tra i titoli di Stato tedeschi e italiani è cresciuto negli ultimi mesi e ci si è resi conto che condizioni troppo vantaggiose per i sottoscrittori rischiavano di compromettere eccessivamente i margini di guadagno.

In questo scenario acquista tanto più rilievo la valutazione del servizio offerto dalle banche. Perché è vero che il costo del mutuo gioca un ruolo chiave, ma conta anche il servizio, come evidenziano le classifiche dell'Istituto tedesco di qualità e finanza. Velocità di accensione, libertà di rinegoziare senza complicazioni: sono tanti i fattori nel rapporto banca-cliente.

Più che rialzi generalizzati, si assiste a una maggiore progressività delle condizioni: chi sottoscrive un mutuo ventennale paga circa l'1% in meno (a parità di altre condizioni) rispetto a chi si finanzia a 40 anni, così come chi opta per un loan to value (rapporto tra ammontare del prestito e valore dell'immobile) del 40% rispetto a chi si indebita fino all'80%. Segno che gli istituti vogliono avere le spalle coperte prima di concedere un finanziamento ai clienti reputati meno affidabili.

Una situazione che rischia di rallentare la crescita dei contratti nei mesi a venire, anche per-

ché si va progressivamente esaurendo il contributo delle surroghe, che secondo i calcoli di Mutuisupermarket hanno inciso per il 24% di tutti i mutui sottoscritti lo scorso anno: chi doveva rinegoziare o sostituire il vecchio finanziamento, probabilmente lo ha già fatto e chi ha acceso il finanziamento pochi anni fa, non avrebbe un grande vantaggio a farlo ora perché il tasso era già basso.

Di positivo c'è che, dopo anni di calo, i prezzi delle abitazioni si vanno stabilizzando (+0,1% nel quarto trimestre del 2016 rispetto al medesimo periodo del 2015, secondo le rilevazioni dell'Istat).

Se a questa fase farà seguito un rialzo dei prezzi, è lecito attendersi una spinta psicologica all'acquisto, con ricadute positive sulla sottoscrizione dei contratti di finanziamento.

Così come, in favore di un atteggiamento più accomodante da parte delle banche giocano le innovazioni normative degli ultimi mesi che rendono più rapide le esecuzioni in caso di mancato pagamento prolungato delle rate. Quanto alla tipologia di tasso, Mutuionline.it segnala che ad aprile le sottoscrizioni del fisso hanno raggiunto l'86,8% del totale, la quota più alta mai registrata da quando sono partite le rilevazioni (2006).

La forchetta rispetto ai variabili è di circa un punto percentuale, ma evidentemente le famiglie italiane preferiscono tutelarsi da futuri rialzi dei tassi (inevitabili nel medio periodo), optando per quella che è una sorta di polizza assicurativa: si paga qualcosa in più oggi con la sicurezza che la rata non crescerà negli anni del finanziamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il presidente dell'Abi, **Antonio Patuelli** (1); **Stefano Magnolfi** (2) direttore esecutivo Crif Real Estate Services

Classifiche finali

BANCHE CON FILIALI

Banche	VALUTAZIONE
	OTTIMA
	OTTIMA
	OTTIMA
	OTTIMA
	TOP
	TOP



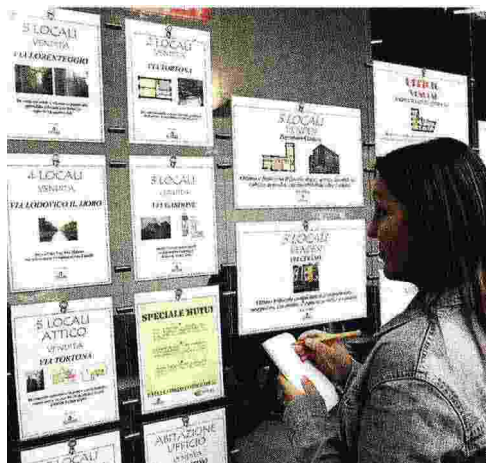
BANCHE ONLINE

Banche	VALUTAZIONE
	OTTIMA
	OTTIMA
	TOP



Dati raccolti a Maggio 2017. L'ordine delle banche all'interno delle due categorie di valutazione "OTTIMA", "TOP" è alfabetico.

Fonte: Istituto Tedesco Qualità e Finanza su dati ServiceValue.



Nella tabella gli istituti di credito che hanno raggiunto il rating di **ottimo**

[LA CERTIFICAZIONE]

Premiati con il bollino blu

L'Istituto tedesco qualità e finanza utilizza due giudizi, Top e Ottimo. Ottimo è quello più elevato. Ma nel caso dell'analisi quantitativa, ovvero riferita al puro tasso di interesse applicato, la classifica si ferma a Top, che significa un voto superiore alla media di tutte le banche del campione sottoposto a valutazione. Sono stati valutati i Taeg fissi e variabili registrati a maggio 2017 e la serie storica, ovvero i Taeg applicati da maggio 2016 ad aprile 2017. «Per valutare le banche più convenienti- sottolineano gli analisti dell'Istituto tedesco qualità e finanza - è necessario analizzare anche il comportamento passato». Ottimo è il punteggio massimo assegnato alle banche che hanno una valutazione superiore a Top, e si raggiunge nell'analisi qualitativa, che riguarda sette dimensioni del servizio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA