



FINANZIAMENTI

La corsa al MUTUO è diventata FRENETICA

DUE EROGAZIONI SU TRE CON IL TASSO FISSO. BOOM DI RICHIESTE IN LOMBARDIA. LE ALTERNATIVE SUL MERCATO E LA POSSIBILITÀ DI CONTENERE GLI SPREAD

Testo di ENRICO MORELLI

I tassi di interesse sui mutui sono in leggera risalita dai minimi, ma ancora sono considerati molto interessanti sia per le operazioni di surroga sia per l'acquisto di nuovi immobili e possono costituire un grande sostegno alla ripresa del mercato immobiliare in atto che, secondo gli operatori immobiliari che hanno partecipato al più recente sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni della Banca d'Italia (pubblicato a fine maggio), si consoliderà nei prossimi due anni, soprattutto se la prossima legge di bilancio non infierirà con un aumento delle imposte sulla casa. La corsa al mutuo sembra abbia accelerato negli ultimi mesi, sia in considerazione della ripresa dell'inflazione (intorno al 2 per cento in Europa e in Italia), sia per la convinzione che il quantitative easing (ovvero l'immissione suppletiva di liquidità della BCE) potrebbe ridursi o addirittura cessare nel 2018. Dai dati giornalieri del Sole 24 Ore, elaborati con la Crif Real

Estate Services su dati aggregati dell'Agenzia delle Entrate sulle Conservatorie italiane risultava che il 1 giugno erano stati stipulati in Italia (escluso il Trentino Alto Adige) 4852 nuovi contratti di mutui con un incremento del 185 per cento rispetto a un anno prima. Di questi un quinto (1088) era stato stipulato in Lombardia.

Secondo la relazione annuale della Banca d'Italia di quest'anno "la crescita dei prestiti per l'acquisto di abitazioni è stata sostenuta dalla ripresa del reddito disponibile, dal basso livello dei tassi di interesse e dalle favorevoli prospettive del mercato degli immobili residenziali. L'offerta è divenuta gradualmente più accomodante soprattutto attraverso la riduzione dei margini applicati ai finanziamenti, favorita anche dalla minore rischiosità della clientela. Il tasso annuo effettivo globale (TAEG) comprensivo delle spese accessorie per la media delle nuove operazioni di mutuo ha toccato



96 VILLES&CASALI REAL ESTATE

un minimo alla fine del 2016 per poi risalire di due decimi di punto, al 2,5 per cento a marzo di quest'anno. Vi ha contribuito in particolare il calo del costo dei mutui a tasso fisso, pari a circa mezzo punto percentuale, finanziamenti per i quali la riduzione dei margini è stata più forte. Ne hanno beneficiato sia le famiglie già in possesso di un mutuo, attraverso il ricorso a forme di ricontrattazione delle condizioni in essere, sia i nuovi mutuatari: nei primi tre mesi del 2017 l'incidenza di finanziamenti a tasso fisso sul totale delle erogazioni ha raggiunto il livello massimo dall'inizio della rilevazione nel 2003 (66,0 per cento)". Le migliori condizioni di offerta dei prestiti per l'acquisto di abitazioni si sono riflesse anche in un modesto aumento del rapporto tra prestito e valore dell'immobile (loan-to-value ratio) la cui media, in base ai risultati dell'indagine regionale sul credito bancario condotta dalle filiali della Banca d'Italia, è salita nel 2016 al 61,7 per cento, dal minimo del 58,3 osservato durante la crisi nel 2013; la quota di mutui con un loan-to-value ratio superiore all'80 per cento è aumentata al 7,8 per cento. Gli agenti immobiliari intervistati, in occasione del sondaggio congiunturale della Banca d'Italia, sul mercato delle abitazioni, hanno riferito una maggiore facilità nell'ottenere prestiti per l'acquisto degli immobili e un aumento della quota di acquisti finanziati con un mutuo. Il denaro a buon mercato ha favorito la ripresa delle compravendite negli ultimi anni. Sulla base dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, le transazioni sono cresciute del 18,9 per cento nel 2016 (6,5 nel 2015), recuperando i livelli più elevati dal 2012, pur se ancora ben al di sotto di quelli precedenti la crisi globale del 2008. Mentre la flessione delle compravendite tra il 2007 e il 2013 è stata pressoché generale, la ripresa è per il momento selettiva, risultando nel complesso più sostenuta nelle regioni del Nord e per le abitazioni di maggiore superficie. Per quelle di minori dimensioni, le compravendite hanno mostrato un deciso rialzo solo nello scorso anno. Secondo il Sondaggio congiunturale sul mercato delle



abitazioni in Italia condotto dalla Banca d'Italia, in collaborazione con Tecnoborsa e OMI, lo scorso anno sono proseguite sia la flessione dei tempi necessari alla vendita, sia la riduzione dello sconto medio praticato sul prezzo iniziale richiesto dai venditori. Le condizioni della domanda, misurate dai giudizi degli agenti immobiliari sul flusso di potenziali acquirenti, si sono confermate favorevoli; dal lato dell'offerta il saldo tra le risposte di aumento e quelle di diminuzione dello stock di incarichi a vendere delle agenzie si è progressivamente annullato, risentendo verosimilmente del deciso recupero del numero di compravendite.

Mercato del credito ancora positivo, dunque, con erogazioni in aumento da tre anni. Guardando ai numeri degli ultimi 12 mesi del 2016, riscontriamo che sono stati erogati alle famiglie italiane finanziamenti per l'acquisto della casa per 49.728 milioni di euro. Il saldo annuale, se confrontato con quanto rilevato nel 2015, segna un aumento dei volumi pari a +20,6%, per un controvalore di +8.481 milioni di euro.

Dai massimi di Luglio 2011 (1,60%), il tasso Euribor (3 mesi) ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato a quota 0,19% a Dicembre 2012, per attestarsi poco sopra 0,20% per tutto il 2013 e il 2014, salvo andare sottozero da Maggio 2015. La quotazione a inizio giugno 2017 era -0,33%. Dopo aver mantenuto una media intorno al 3,4% nel 2011, l'Eurirs (25 anni) è sceso a giugno 2012 a quota 2,13% ed è tornato a crescere fino a 2,75% a settembre 2013. Da allora ha iniziato la fase discendente che lo ha portato a 0,82% ad aprile 2015 per poi riprendere quota a 1,12% a febbraio e marzo 2016, toccare il nuovo minimo ad agosto 2016 con 0,76% e risalire a 1,44% a giugno 2017.

Chi volesse oggi approfittare della congiuntura favorevole sia delle basse quotazioni degli immobili sia delle condizioni dei mutui ha molte alternative. Oggi esistono sia mutui per i giovani sia per gli anziani, che invece di vendere la nuda proprietà possono ottenere finanziamenti ad hoc dalle banche senza doverli restituire in vita. Ma la scelta fondamentale da fare è se scommettere sul tasso fisso o su quello variabile, anche se questa decisione può essere spostata più avanti. Si può partire con un tasso variabile oggi decisamente meno caro per poi optare per un fisso fra alcuni anni, ma chi vuol dormire sonni tranquilli può scegliere il tasso fisso con una rata più alta (solitamente del 15%) ma blindata. È sufficiente prima di andare in banca farsi un'idea generale attraverso siti specializzati come quello di mutui on line o il Sole24Ore e in base al proprio reddito, alla cifra richiesta e alla durata, scoprire la rata da pagare. Poi andare in banca e tenere in mente che lo spread delle banche, più contenuto negli ultimi mesi, può essere trattato, soprattutto se non si chiede il prestito massimo, che oggi si aggira sull'80 per cento del valore dell'immobile.

NUOVI MUTUI IN ITALIA

ITALIA	2.090	+20%
Abruzzo	28	-8%
Basilicata	8	+14%
Calabria	21	+7%
Campania	121	+4%
Emilia Romagna	181	+11%
Friuli Venezia Giulia	33	+27%
Lazio	216	+2%
Liguria	71	+71%
Lombardia	497	+9%
Marche	54	+75%
Molise	1	-55%
Piemonte	177	+22%
Puglia	113	+32%
Sardegna	53	+20%
Sicilia	110	+21%
Toscana	159	+34%
Umbria	24	+33%
Valle d'Aosta	5	-11%
Veneto	220	+29%

CLASSE DI ETÀ

18 - 34 anni	34%
35 - 44 anni	38%
45 - 54 anni	18%
55 - 64 anni	7%
65 - 74 anni	2%
oltre 74 anni	1%

I NUOVI MUTUARI IN ITALIA

UOMINI - 53%

DONNE - 47%

CITTADINI DI NAZIONALITÀ ESTERA

15%

1 giugno 2017. Fonte: Il Sole-24 Ore

VILLE & CASALI REAL ESTATE 97