

Se la banca chiede troppo gli acquisti sono rinviati ma il mattone resta un "cult"

MALGRADO TUTTO L'APPEAL CONTINUA. I PREZZI SI STANNO SGONFIANDO RISPETTO AI PICCHI PRECEDENTI, MA LA STRETTA CREDITIZIA SI FA SENTIRE SUGLI AFFARI CONCLUSI PER SALVARE IL SETTORE OCCORRE ALLEGGERIRE LE CONDIZIONI

Rosa Serrano

Roma

Le banche frenano la domanda di finanziamento immobiliare. La stringente selettività del sistema bancario nell'erogare mutui alle famiglie, attraverso un innalzamento degli spread, la riduzione della quota finanziata del costo dell'immobile, l'abbassamento del rapporto tra rata e reddito e la richiesta di garanzie aggiuntive hanno provocato la drastica riduzione della domanda di finanziamenti per acquistare casa: nel terzo trimestre di quest'anno Crif ha certificato un secco -42%. Una significativa parte dei potenziali mutuatari ha deciso di rinviare la decisione di stipulare un contratto di mutuo oltre che per la maggiore difficoltà di accesso al credito e per l'elevata incertezza delle proprie prospettive reddituali e per il timore di non riuscire a far fronte in futuro alle rate del mutuo.

«Soltanto un convincente miglioramento dello scenario economico-finanziario nel suo complesso — spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline — associato ad un graduale ritorno a condizioni di migliore accessibilità per i mutui, sia come costo

che come parametri di credito meno restrittivi creeranno le condizioni per il ritorno sul mercato immobiliare delle famiglie interessate all'acquisto di abitazioni». Nell'attuale scenario economico è consigliabile rinviare la domanda del mutuo. Per chi, comunque, in questo momento dovesse valutare le diverse opportunità di finanziamento, dovrà in prima battuta risolvere il classico dilemma: fisso o variabile? Attualmente, il differenziale fra mutui a tasso fisso e tasso "ondeggiante" è di oltre 2 punti percentuali. Ad esempio, per un mutuo trentennale a tasso variabile di 100.000 euro, la migliore offerta presente su MutuiOnline prevede una rata di 424 euro, mentre per un finanziamento a tasso fisso del medesimo importo e durata, la rata risulta di 560 euro. In pratica, in questo caso si registra una forbice del 31,9%; conseguentemente, la gran parte dei potenziali mutuatari si orienta verso una scelta che rispetta le esigenze di budget di breve periodo e rinvia a domani l'eventuale problema dell'aumento della rata. Opta, dunque, per il variabile che, per effetto del minor costo in termini di tasso, permette anche di ottenere mutui più consistenti che ricorrendo al tasso fisso.

Entro quali limiti temporali è prevedibile un aumento dell'Euribor che ora per i tre mesi quota 0,19%? «Guardando le quotazioni dei futures sugli Euribor a 3 mesi scambiati al mercato Liffe di Londra — spiega Stefano Rossini, amministratore delegato del broker online Mutui Supermarket — il mercato sembrerebbe attendersi un Euribor a 3 mesi

attorno allo 0,20%—0,23% sino ad agosto 2013, dopodiché inizierebbe a crescere in maniera lenta per superare la soglia dell'1% solo a marzo 2016. A novembre 2017 — continua Rossini — si attesterebbe attorno all'1,88%». Ovviamente, sono previsioni basate su aspettative di mercato che sono rapide al cambiamento e, dunque, volatili. La scelta di un mutuo a tasso variabile permette oggi risparmi consistenti in termini di rata rispetto ad un omologo a tasso fisso e dovrebbe permettere di «dormire sonni tranquilli, per almeno i primi 3-5 anni». Non guasterà ricordare che nei primi anni la rata è composta per la gran parte da interessi. «La scelta del "tasso giusto" — rileva Rossini — è comunque sempre personale e deve necessariamente dipendere dalle capacità di reddito del singolo richiedente da valutarsi in chiave attuale e, soprattutto, prospettica».

Se i potenziali mutuatari vogliono conoscere da subito il peso della rata per l'intera durata del mutuo, dovranno optare per il tasso fisso. Qualche interesse potrebbe riservare la soluzione di un tasso misto: ad esempio, la migliore offerta su MutuiOnline prevede un tasso fisso del 4,13% per i primi 5 anni, per poi decidere quale tasso applicare per la restante parte del mutuo. Soluzione da valutare, però, con la massima attenzione perché al momento dell'esercizio dell'opzione del cambio di tasso gli spread del mutuo che saranno applicati saranno sempre quelli accordati all'attivazione del finanziamento (che attualmente

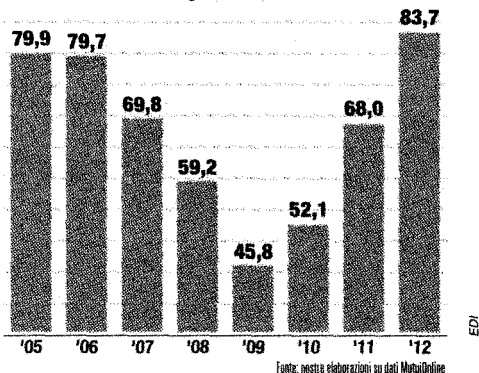
sono elevati) che si sommerebbero a indici di riferimento probabilmente meno "contenuti". Anedda evidenzia i primi segnali di maggiore flessibilità delle banche sul fronte dei parametri di valutazione creditizia: diversi istituti hanno riportato all'80% il limite di finanziamento concesso rispetto al valore dell'immobile, livello che era stato ridotto da non poche banche al 70% o anche al 60%. Disco rosso, invece, per il livello degli spread. Rilevazioni di MutuiOnline ci dicono che a fine ottobre lo spread medio per i tassi fissi tra i 20 e i 30 anni risulta del 3,35%, mentre per le equivalenti durate a tasso variabile gli spread oscillano tra il 3,16% e il 3,33%. Purtroppo, diverse banche propongono spread vicini al 4% o superiori.

Malgrado tutto, l'appeal del classico mattone continua. «Nonostante la debolezza del quadro economico — spiega Luca Dondi, responsabile settore immobiliare di Nomisma — e lo sgonfiamento solo parziale dei prezzi delle case rispetto ai picchi raggiunti al culmine della prolungata fase espansiva, l'interesse delle famiglie italiane per l'acquisto immobiliare continua ad essere consistente. Tuttavia è indispensabile un alleggerimento della stretta creditizia che finisce per privare la domanda potenziale di un supporto divenuto indispensabile per l'accesso alla casa in proprietà». Anche Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari ritiene indispensabile una ripresa dei finanziamenti per ridare slancio al mattone residenziale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I MUTUI PER L'ACQUISTO PRIMA CASA

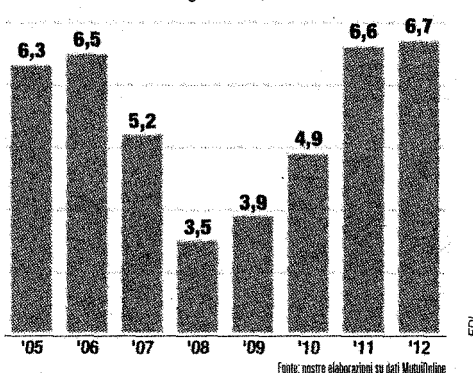
Dati al II semestre di ogni anno, in %



Fonte: nostre elaborazioni su dati MutuoOnline

I MUTUI PER L'ACQUISTO SECONDA CASA

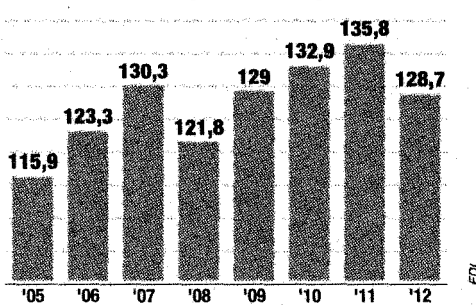
Dati al II semestre di ogni anno, in %



Fonte: nostre elaborazioni su dati MutuoOnline

L'IMPORTO MEDIO DEI MUTUI EROGATI

Dati al II semestre di ogni anno, in migliaia di euro



Fonte: nostre elaborazioni su dati MutuoOnline



Nella foto Mario Draghi, presidente della Bce

[L'INDAGINE]

Case di seconda mano, brusco stop

Milano
Dopo una brusca frenata delle quotazioni sul nuovo ora scendono anche i prezzi delle case di seconda mano. Una tendenza che accomuna 29 delle 47 città capoluogo oggetto dell'analisi condotta da Idealista. In un contesto d'incertezza si nota una tendenza ribassista, dimostrazione che i proprietari hanno preso coscienza che le case con prezzi fuori mercato possono rimanere invendute. Le città maggiori mostrano una tenuta mi-

gliore degli altri centri, anche se nel terzo trimestre 2012 si segnalano ribassi a Cagliari (-5,7%), Bari (-1,4%) e Torino (-0,5%); in sostanziale stallo Palermo e Padova (-0,1%), mentre le città che mantengono i loro prezzi in terreno positivo sono Bologna (0,3%), Venezia (2,2%), Genova (2,7%) e Firenze (3,3%). Per la prima volta da quando Idealista rileva i prezzi nelle grandi città italiane, Milano e Roma segnano un calo secco, rispettivamente del 3,2% e del 2,6%; Napoli ristagna (-0,1%), ma dopo due trimestri in rosso.



A fine ottobre lo spread medio per i tassi fissi tra i 20 e i 30 anni risulta del 3,35%

[L'ANNUNCIO]

Spagna in deficit istituti pronti a bloccare i pignoramenti

L'Associazione delle banche spagnole (Aeb) è impegnata a bloccare per i prossimi due anni i pignoramenti di case i cui proprietari non riescono a pagare i mutui, «nel caso di circostanze di estrema necessità». L'impegno — ha spiegato l'Aeb — è stato preso per «ragioni umanitarie» dopo che, recentemente, due persone si erano tolte la vita. L'accordo è già stato comunicato al Ministero delle Finanze e alla Banca centrale spagnola. Secondo calcoli del Governo, in Spagna sono stati eseguiti oltre 300 mila pignoramenti. Già nel marzo scorso il Governo spagnolo aveva approvato un codice di «buone pratiche bancarie» per venire incontro alle famiglie più bisognose. Ma la tensione sociale non si allenta: alla partita di serie A tra Rayo Vallecano e Celta Vigo i tifosi madrileni del Rayo hanno inveito contro le autorità per la morte dei coniugi Egana, che si sono uccisi nella città basca Barakaldo, per la paura di essere sfrattati: «Non si sono suicidati, sono stato assassinati» hanno urlato i tifosi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

