

A febbraio le domande di finanziamento sono cresciute del 2%: il trend positivo dovrebbe proseguire nei prossimi mesi. A fronte anche di un possibile calo dei prezzi

# Una timida ripresa è alle porte la può frenare il rialzo dei tassi

L'annunciata decisione della Bce influirà naturalmente sulle decisioni delle famiglie per la tipologia di mutuo: sinora il variabile l'ha fatta da padrone ma ora è facile prevedere il grande ritorno del fisso

LUIGI DELL'OLIO

Milano

**P**er il momento si tratta di piccolisegnali di risveglio dopo diversi trimestri difficili, mal'opinione degli analisti è che questo 2011 vedrà il mercato dei mutui in progressivo rafforzamento. Anche se il previsto rialzo dei tassi da parte della Bce potrebbe rallentare la crescita.

Gli ultimi dati ufficiali dell'Istat si fermano al terzo trimestre del 2010 e indicano che le compravendite immobiliari nella penisola si sono attestate a quota 168.933, in calo del 3,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si è trattato di una battuta d'arresto dopo due trimestri positivi, tanto che il totale delle compravendite nei primi nove mesi del 2010 è risultato comunque in leggera crescita (+0,6%) rispetto allo stesso periodo del 2009. I mutui sono, invece, calati dell'1,9% nel terzo trimestre, registrando una crescita del 4,9% negli altri nove mesi dell'anno.

Un segnale di ripresa che ha trovato conferma nei mesi successivi. Secondo il barometro Crif sulla domanda di mutui da parte delle famiglie, a febbraio 2011 la domanda è cresciuta del 2% (dato ponderato sui giorni lavorativi) rispetto al corrispondente mese del 2010. «Dai dati emerge un ritorno, seppur modesto, di fiducia da parte delle famiglie italiane — commenta Enrico Lodi, direttore generale Credit Bureau Services di Crif — Evidentemente c'è una visione del futuro meno pessimistica rispetto a qualche mese fa che spinge i consumatori a programmare un investimento tipicamente di lunga durata. Anche se va considerato che il dato include anche le richieste di rinegoziazioni e surroghe».

Dello stesso avviso è Stefano Rossini, chief executive officer di FairOne, società che nel gennaio scorso ha lanciato MutuiSupermarket, comparatore online di mutui. Un settore

in crescita nel nostro paese, ma con un gap ancora da colmare rispetto alla media europea, se si considera che nel 2009 la popolazione adulta che ha cercato su Internet un prodotto di credito è stata il 10%, contro il 18% della Francia, il 21% della Spagna, il 26% della Germania e il 43% della Gran Bretagna. Nello stesso anno il canale Internet ha intermediato il 6,5% del mercato mutui nel suo complesso, un dato sensibilmente superiore al 3,9% registrato nel 2007, ma con la prospettiva di crescere all'8,2% quest'anno, al 10,7% nel 2013 e al 13,5% nel 2017.

La ripresa dovrebbe rafforzarsi nei prossimi mesi, pur restando su livelli non eccezionali, stima Rossini. Il merito sarà soprattutto della capacità del mercato di autoregolarsi: «Ancora oggi i prezzi praticati da molti venditori sono su valori che potevano avere una loro logica nel periodo pre-crisi, mentre oggi risultano del 15-20% più elevati rispetto alle capacità di spesa dei compratori — aggiunge — Verosimilmente, con il passare dei mesi l'offerta tenderà ad adeguarsi maggiormente alla domanda e questo consentirà al contempo di far crescere le transazioni, e di conseguenza le richieste di mutui». La tendenza deflattiva dei prezzi dovrebbe consentire di limitare l'impatto derivante dall'atteso rialzo dei tassi da parte della Bce (oggi all'1%). Lo stesso presidente dell'organismo, Jean Claude Trichet, ha detto che la decisione potrebbe essere presa nella riunione del 7 aprile. «Trattandosi di una misura annunciata, alla quale non dovrebbero seguire altri rialzi a breve, non prevedo un impatto significati-

vo sui mutui», afferma Rossini.

Proprio la mossa di Francoforte potrebbe influire sulle decisioni delle famiglie in merito alla tipologia di tasso. Nell'ultimo trimestre del 2010 il 70% dei mutui erogati ha riguardato l'opzione

variabile, ma solitamente i rialzi dei tas-

si ufficiali portano i consumatori a preferire il fisso. «Credo che lo stesso avverrà nei prossimi mesi — commenta Lodi — La scelta della tipologia di tasso non può essere mai pienamente razionale perché è impossibile stimare cosa succederà nei prossimi 20 o 30 anni. Co-

si il consumatore solitamente agisce in un'ottica a uno o due anni, preferendo la protezione del tasso fisso a fronte di uno scenario con saggi di interesse orientati al rialzo. Anche a costo di pagare un premio aggiuntivo per questa protezione».

Di difficile lettura è, invece, il dato relativo all'importo medio del finanziamento, oggi intorno ai 137mila euro, su livelli mediamente elevati rispetto allo storico. E' il segnale che le tasche delle famiglie italiane sono più leggere rispetto al passato (quindi c'è meno disponibilità di *cash*) o che c'è fiducia nella capacità di rimborsare il prestito contratto. A favore di quest'ultima lettura gioca il fatto che il mercato italiano ha un tasso di default sui mutui (calcolato sui mancati pagamenti per 180 giorni o più) particolarmente contenuto, intorno al

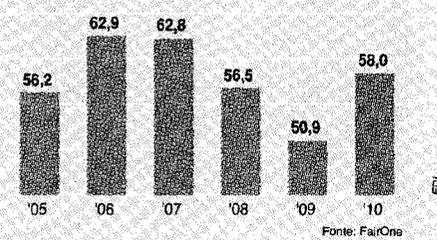
2%, un decimo rispetto agli Stati Uniti. Segno che, anche a fronte delle difficoltà finanziarie, gli italiani sanno stringere la cinghia per onorare la rata stabilita. «In questo senso ha aiutato anche l'atteggiamento collaborativo da parte degli istituti di credito — conclude Lodi — che hanno fornito un cuscinetto di protezione con la moratoria, evitando che la situazione degenerasse». Del resto, l'esperienza americana ha mostrato che un atteggiamento molto fiscale da parte delle banche ha portato le stesse a riempire i propri portafogli di immobili, che sono stati poi svenduti pur di liberare liquidità.

Del resto, l'esperienza americana ha mostrato che un atteggiamento molto fiscale da parte delle banche ha portato le stesse a riempire i propri portafogli di immobili, che sono stati poi svenduti pur di liberare liquidità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**L'andamento dei mutui residenziali**

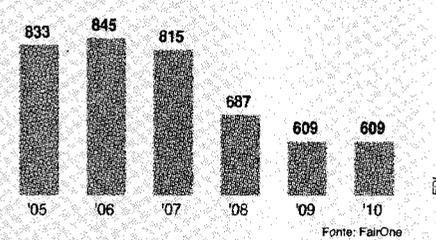
In miliardi di euro



Fonte: FairOne

**Non decollano le compravendite**

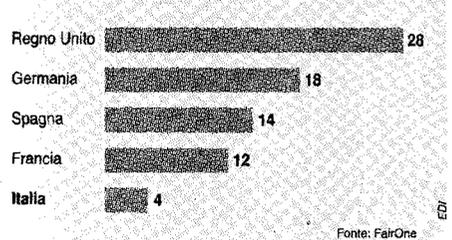
In migliaia di transazioni



Fonte: FairOne

**Mutui, il canale internet**

Quota di mercato distribuzione, in % sul totale



Fonte: FairOne

**LA SURROGA**

Milano

La previsione del rialzo dei tassi da parte della Bce sta portando molti consumatori a considerare l'opportunità di usufruire in futuro della surroga. Un'opportunità prevista dalla Bersani, che ha azzerato i costi notarili per l'esercizio di questa opzione, già contemplata dal Codice civile. Tuttavia l'opzione sembra perdere peso rispetto al passato: i dati Assofin che arrivano al consuntivo del terzo trimestre 2010 indicano che la loro incidenza sul totale dei mutui è stata del 13%, contro il 20% riscontrato dodici mesi prima.

Un dato che trova conferma nelle rilevazioni dell'Osservatorio di Mutuonline, secondo il quale nel secondo semestre dello scorso anno le surroghe concesse dalle banche sono state il 35,7% del totale, tre punti percentuali

**E il mutuo può essere cambiato vincendo le resistenze delle banche**

in meno rispetto al primo semestre. Una prova sul campo condotta da Altroconsumo ha messo in luce che il 24% delle agenzie bancarie (44 su 181 visitate) pone limiti alla richiesta di trasferimento di mutuo con surroga a costo zero. Nel mirino ci sono soprattutto gli *switcher*, che monitorano continuamente il mercato e tendono a spostarsi da una banca all'altra quando rilevano uno spread più basso. In particolare, alcune filiali tendono a frenare le richieste da parte di coloro che hanno già cambiato almeno

due volte banca, temendo che esse stesse possano subire la medesima scelta in futuro. Con la conseguenza di una perdita consistente da costi amministrativi e quelli relativi alle spese di copertura finanziaria.

Per evitare di fare la surroga, rileva l'associazione di consumatori, «i consulenti inventano scuse come una politica aziendale che non la contempla oppure inesistenti difficoltà burocratiche».

(l.d.o.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La ripresa del mercato della casa e dei mutui dovrebbe rafforzarsi nei prossimi mesi ma molto dipenderà dai prezzi: quelli attuali sono più elevati del 15-20% rispetto alle possibilità dei compratori

