

Le **erogazioni** sono in ripresa dopo gli anni della stretta: se la Bce si muove per **incentivare** il credito, diventa più facile accedere ai prestiti, soprattutto **immobiliari**

Sui mutui l'effetto Draghi Giù i tassi torna la convenienza

Carlo Cambi

Se la Bce deciderà un ulteriore abbassamento dei tassi e soprattutto se porterà in negativo la remunerazione dei depositi è probabile che gli istituti di credito tornino a prestare denaro a famiglie e imprese. Le scelte della Bce avranno un impatto decisivo sui mutui che possono tornare ad essere convenienti e accessibili. Siamo in uno scenario di tassi decrescenti: i Btp scontano rendimenti al di sotto del 3%, i Ctz e i Bot rendono appena un decimale più dell'inflazione. Perciò le banche troveranno più conveniente prestare a famiglie e imprese piuttosto che agli Stati. A fronte anche di una domanda che si è riaffacciata. Il crollo del mercato immobiliare ha indotto un abbassamento dei prezzi e c'è una sia pur modesta ri-

presa delle compravendite immobiliari. Già nei primi tre mesi di quest'anno l'erogazione di mutui è cresciuta del 20% in corrispondenza con l'abbassamento dei prezzi delle case, con un'impennata di erogazioni di mutui nel mese di marzo che ha registrato un più 10% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Siamo intorno ai tre miliardi erogati. Certo è presto per dire se si è tornati alla normalità. Alcuni indicatori dicono che qualcosa di nuovo c'è: gli spread per quanto riguarda i mutui a tasso variabile stanno scendendo. Siamo ora attorno al 2% rispetto all'Euribor, ma la tendenza è a scendere. Anche il fisso che pure viaggia ancora attorno al 5% è comunque in raffreddamento, soprattutto per la clientela a bassa rischiosità. Resta ancora difficile farsi erogare più del 70%

dell'importo (la media oggi è sulla metà) anche se alcuni istituti continuano a offrire la copertura totale del prezzo di acquisto, ma con tassi più elevati.

Anche questo è conseguenza del blocco del mercato immobiliare: la banca se il mutuo non viene soddisfatto si ritrova proprietaria di un immobile difficilmente negoziabile e per questo resta prudente. Anche se per quest'anno si prevede un recupero di compravendite dello 0,6 per cento che dovrebbe portare a circa mezzo milione di case trattate. La tipologia che tira è quella media con mutui richiesti che sono in calo come cifra: si è passati da una media di 131.576 euro dello scorso anno ai 127.685 di quest'anno con una leggera modificazione anche del profilo della clientela: oggi sono persone di età adulta (35-44 anni) a chiedere mutui almeno ventennali con importi tra 100 e 150 mila euro.

LE SOLUZIONI PIU' CONVENIENTI

RdC

Mutuo per liquidità di 100mila euro***

Durata	Rata tasso fisso*	Rata tasso variabile**	Totale
10 anni	1.079,82	955,80	129.578 - 114.696
20 anni	687,30	545,89	164.952 - 131.013,6
30 anni	580,20	414,14	208.872 - 149.090,4

* Tasso fisso al 5,87%

** Tasso variabile compreso nella forchetta 3,17% - 3,42%

Mutuo per acquisto prima casa di 100mila euro***

Durata	Rata tasso fisso*	Rata tasso variabile**	Totale
10 anni	1.024,38	954,43	122.925,6 - 114.531,6
20 anni	651,70	542,51	156.408 - 130.202,4
30 anni	546,03	424,68	196.570,8 - 152.884,8

*** L'ipotesi in entrambi i casi è di un richiedente il mutuo di 40 anni di età dipendente a tempo indeterminato con un reddito mensile di 2 mila euro residente a Bologna - Nel caso del mutuo per acquisto prima casa si è ipotizzato l'acquisto di un immobile di valore pari a 180 mila euro. E' lo stesso valore dell'immobile offerto in garanzia per l'ottenimento del mutuo per liquidità

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.