

CREDITO

Mutui, sofferenze e spread in discesa

di **Emiliano Sgambato**

► Il tasso di default sui mutui è in calo. Nonostante si tratti solo di uno scostamento lieve, è per molti versi una sorpresa per gli operatori immobiliari, dopo mesi di ripetuti allarmi sul deterioramento della qualità del credito. Una sorpresa che – assieme all'inversione di tendenza di domanda (+10,3% in sei mesi) ed erogazioni (+5,3% nel primo trimestre secondo i flussi Bankitalia resi noti a luglio) – lascia spazio a un moderato ottimismo per un mercato che resta ancora debole.

Secondo la Bussola Crif - MutuiSupermarket relativa al secondo trimestre 2014, anticipata a Casa24 Plus, «l'indice di rischio di credito che misura le nuove sofferenze e i ritardi di sei o più rate nell'ultimo anno di rilevazione passa dal 2% dell'ultimo trimestre 2013 (dato pressoché stabile nel 2013 dopo l'aumento registrato nella seconda parte del 2012, ndr) all'1,9% del primo trimestre 2014». «Si tratta di un indicatore – commenta Stefano Rossini, amministratore di MutuiSupermarket – che, assieme al minor costo di approvvigionamento di liquidità da parte delle banche, potrebbe spingere al ribasso gli spread che negli ultimi mesi non hanno registrato scostamenti significativi a livello di media, ma solo aggiustamenti verso il basso per i mutui con un loan to value (la quota del valore di immobile finanziata, ndr) sotto il 50 per cento. Nove mesi fa tutti gli spread erano compresi tra il 2,5 e il 2,8%, oggi il 2,8% è rimasto uguale, mentre il minimo è sceso al 2 per cento».

Ora logica economica (spesso però disattesa in questa lunga crisi) vorrebbe che – con un miglioramento della qualità del credito, costo della liquidità ai minimi storici (dal 5 giugno allo 0,15%) e con un mercato immobiliare che dà i primi segni di inversione di tendenza (+4,1% di compravendite secondo l'agenzia delle Entra-

te nel primo trimestre) – i "prezzi" dei mutui si abbassassero in modo più marcato e per tutte le fasce di finanziamento nei prossimi mesi.

Del resto sembra che molte banche siano tornate ad avere fiducia nel futuro dell'immobiliare. Superata la paura di un tracollo rapido e davanti alla frenata del calo dei prezzi – soprattutto nelle grandi città, dove spesso gli scambi sono già ripartiti a un livello doppio rispetto alla media nazionale – istituti come ad esempio, solo per citare alcuni "grandi", Unicredit, Intesa, Bnl, Ubi, Mediolanum stanno spingendo il prodotto mutui anche con importanti campagne pubblicitarie. Del resto erogare con questi margini, a patto che il mercato non subisca crolli repentini e a fronte di controlli attenti sulla sostenibilità delle rate, alle banche conviene. Certo, senza abbassare la guardia: «È fondamentale che in questo scenario gli istituti adottino standard sempre più rigorosi per la valutazione e il monitoraggio del valore degli immobili nel tempo», commenta Stefano Magnolfi, direttore Real estate services di Crif.

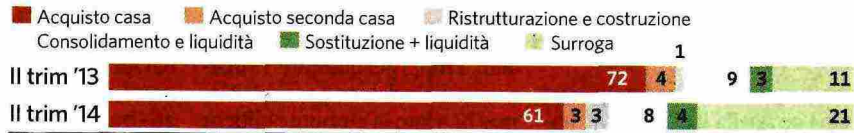
Tornando alla fotografia sul primo semestre, emergono però anche elementi negativi: le surroghe "mangiano" il 20% delle erogazioni a fronte del 10% di un anno fa. Un dato che influisce anche sull'importo medio erogato, che tocca il minimo storico a 124.500 euro (contro i 136.800 di un anno fa). Considerando un loan to value medio del 64% e 20 anni di durata, lo spread migliore per il fisso è pari a 2,27%, per il variabile (che rappresenta il 75% del mercato) al 2,4%. I valori medi sono invece rispettivamente del 2,6% e del 3,5%; 5,1% e 3,8% sono invece i tassi "finiti" (Isc). Resta bassa, seppur in live recupero, la quota di case acquistate con il sostegno di un mutuo: solo il 37,6%. Il prezzo medio al metro quadrato degli immobili dati in garanzia è sceso del 3,6% (per una superficie media in lieve recupero attorno ai 100 mq).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La fotografia dei finanziamenti

SURROGHE IN AUMENTO

Andamento erogazioni mutui per finalità. *Dati in %*



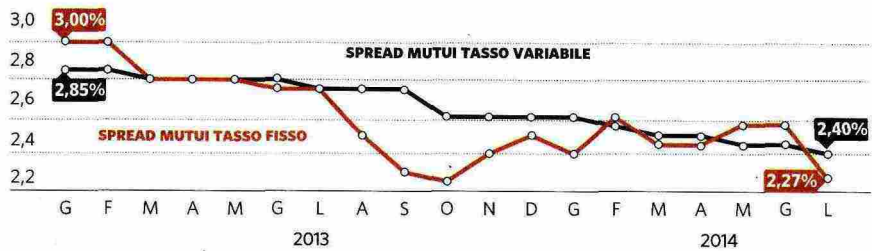
CRESCIE IL PESO DEL VARIABILE

Andamento richieste di mutui per tipo di tasso. *Dati in %*



«PREZZI» IN CALO

Dinamica mensile spread (loan to value 64%; durata 20 anni, impiegato 35enne). *Dati in %*



Fonte: Bussola Mutui Crif - MutuiSupermarket

