

RAPPORTO  
REAL ESTATE

# Mutui, crescita a doppia cifra le famiglie guidano il boom e il mercato inizia a crederci

LE COMPRAVENDITE SONO IN CRESCITA E I PREZZI IN CALO. LE BANCHE SI STANNO DANDO BATTAGLIA A SUON DI RIBASSI DEGLI SPREAD E LA TRASMISSIONE DEI BENEFICIAL REAL ESTATE È SOLO UNA QUESTIONE DI TEMPO

Marco Frojo

Milano

Il 2015 per il mercato residenziale italiano è iniziato esattamente come era finito il 2014: le compravendite sono in crescita e i prezzi in calo. C'è però un dato che segna una netta rottura rispetto al passato, l'accelerazione del settore dei mutui. Da diversi mesi, ormai, le banche si stanno dando battaglia a suon di ribassi degli spread e questa è un'importantissima novità soprattutto in una prospettiva di medio periodo. La trasmissione dei benefici al real estate non è immediata — per ora stanno beneficiando dei tassi ribassati soprattutto coloro che avevano già un mutuo in essere e hanno optato per la surroga — ma è solo questione di tempo prima che torni a crescere con decisione il volume delle nuove erogazioni. D'altra parte le banche preferiscono incassare interessi nell'ordine del 2% prestando soldi a chi compra una casa (e può quindi fornire un'ottima garanzia con l'ipoteca) piuttosto che accontentarsi dell'1,8% che rende il Btp decennale (per non parlare dello 0,5% del Bund di analoga durata).

Secondo i dati raccolti da Crif e Mutui Supermarket, nei primi tre mesi di quest'anno i prezzi degli immobili hanno fatto registrare un ulteriore ribasso dell'1,9%, un valore comunque in netto miglioramento rispetto al 2014. Sul fronte dei mutui spicca invece il +38% delle domande di finanziamento, un balzo che, oltre all'interesse per l'acquisto

di un'abitazione da parte degli Italiani, evidenzia come i consumatori stiano riacquistando la speranza di accedere al credito. Al culmine della crisi, infatti, il numero di domande era crollato anche perché erano in molti a ritenere semplicemente inutile rivolgersi agli istituti di credito, nella convinzione che si sarebbe ricevuto un secco no come risposta. Ancora oggi, comunque, persistono elementi che suggeriscono come l'approccio alla richiesta di mutuo sia "cauto". Se a inizio 2010 l'importo medio richiesto del mutuo era di poco superiore ai 140.000 euro, nel primo trimestre 2015 è risultato pari a 124.291 euro, in ulteriore contrazione dello 0,5% rispetto all'importo medio del quarto trimestre 2014. La tendenza a richiedere un importo il più possibile contenuto è confermata anche dalla distribuzione della domanda per fascia di importo: nei primi quattro mesi del 2015 le preferenze degli italiani si sono concentrate in prevalenza nella classe compresa tra 100.000 e 150.000 euro, con una quota pari al 30,4% sul totale, in crescita di 1,9 punti percentuali. Va però sottolineato come addirittura tre domande su quattro, il 77,6% del totale per la precisione, abbiano un importo inferiore ai 150.000 euro. Per quanto riguarda infine la distribuzione della domanda di mutui per durata, ancora una volta è la classe compresa tra i 15 e i 20 anni ad essere risultata la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 23,9% del totale, seguita a ruota dalla fascia tra i 25 e i 30 anni, con il 22,6%.

L'andamento della domanda di mutui ipotecari rappresenta uno straordinario indicatore in grado di anticipare il trend delle compravendite residenziali, pertanto ci si attende che la crescente fiducia alla base della propensione a richiedere un mutuo da parte delle famiglie, in forte crescita

in questi mesi, sia propedeutica al consolidamento dei segnali di ripresa registrati sul mercato immobiliare — commenta Stefano Magnolfi, direttore Real Estate Services di Crif — D'altro canto, in un contesto in cui le banche sono sottoposte a nuovi standard di vigilanza europea sempre più stringenti, si osserva un naturale ritorno ai fondamentali dell'erogazione del credito.

In particolare, rileviamo un'attenzione sempre maggiore verso la trasparenza nella valutazione degli asset immobiliari, necessaria sia per documentare in maniera chiara e trasparente i numeri dei portafogli creditizi italiani, sia come utile informativa verso gli investitori internazionali caratterizzando, tramite un effetto volano, un mercato immobiliare di migliore qualità". Secondo i dati Crif, il mese di aprile ha fatto segnare una nuova vigorosa crescita del numero di domande di mutuo presentate dalle famiglie italiane, con un +71,9% rispetto allo stesso mese del 2014. Si tratta del record assoluto in termini di incremento, che ha riportato i volumi vicini ai livelli di cinque anni fa, ovvero prima del crollo verticale registrato a partire dalla metà del 2011. Peraltro va sottolineato come la domanda sia fatta primariamente da nuovi mutui in quanto l'incidenza di surroghe e sostituzioni è stata complessivamente pari a circa il 18% del totale. Con il dato rilevato ad aprile, quindi, si irrobustisce ulteriormente il recupero verso i livelli pre-crisi tanto che il dato aggregato relativo ai primi quattro mesi del 2015 si è attestato ad un significativo +46,4% rispetto al pari periodo 2014. Per quanto consistente, il progressivo recupero della domanda non è tuttavia ancora sufficiente a colmare il pesante ritardo accumulato nel biennio 2011-2012, che aveva portato i volumi a dimezzarsi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Secondo i dati Crif, il mese di aprile ha fatto segnare un +71,9% rispetto allo stesso mese del 2014. Si tratta del record