

Frenata (a sorpresa) sul mercato mutui: nuove richieste a -9%

Investimenti. Tassi bassi e prezzi stabili non bastano più. Il clima di incertezza politica e il timore di una imposta patrimoniale sugli immobili rallentano le domande in Italia

Vito Lops

I primi mesi dell'anno sono i più significativi per il mercato dei mutui. E se il buongiorno si vede dal mattino il 2019 si candida ad essere un anno di contrazione. Le nuove domande di mutuo sono infatti rallentate di quasi il 9% nel periodo gennaio-aprile (fonte: bussola mutui Crif-MutuiSupermarket.it). Inoltre gli addetti ai lavori evidenziano un calo del 5-6% nel primo trimestre anche delle erogazioni.

Questi dati hanno colto di sorpresa gli operatori di settore che si aspettavano un anno di crescita. Anche perché dal punto di vista strettamente finanziario non ci sono giustificazioni per questa inaspettata perdita d'appello del prodotto mutuo. Le condizioni di mercato rimangono pressoché irripetibili. I tassi (sia nella soluzione a rata fissa, oggi la preferita dagli italiani con circa l'80% della quota di mercato, tanto per quella variabile) restano straordinariamente bassi. I migliori tassi oggi si collocano a un costo complessivo (Taeg, Tasso annuo effettivo globale che comprende oltre agli interessi anche eventuali spese iniziali e accessorie) inferiore al 2%. È vero che negli ultimi mesi le banche più aggressive hanno aumentato un po' gli spread (portandoli dal paradosale o intorno allo 0,5%, si veda grafico) ma questo aumento è stato compensato dalla contemporanea perdita di 30-40 punti base degli indici Irs, sulla base dei quali si calcola il tasso finale il giorno della stipula dal notaio. A conti fatti il Taeg medio dei mutui a tasso fisso non è quindi mutato e rimane appunto sui livelli più bassi di sempre. Mentre i migliori prestiti ipotecari a tasso variabile continuano a viaggiare abbondantemente sotto l'1% (si parte da uno spread dello 0,9% a cui va poi sottratto l'indice Euribor che si aggira intorno a -0,3%).

Anche il versante dei prezzi degli immobili non fa registrare scossoni tali da demotivare gli aspiranti mutuatari. Nel primo trimestre del 2019 il prezzo medio al mq degli immobili usati (i più venduti) è diminuito dello

0,6% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno mentre quello degli immobili di nuova costruzione è cresciuto del 3,4%. Valori che sintetizzano un mercato dei prezzi relativamente stabile, non certo in preda a un'euforia dalla quale prendere le distanze.

Tassi bassi e prezzi stabili. L'ultimo anello che potrebbe rendere debole la catena del mutuo riguarda la propensione delle banche ad erogare. Ma anche in questo caso non si rivela nulla di anomalo. Tanto che, quanto risulta al Sole 24 Ore dal 1° giugno le principali banche torneranno a rivedere al ribasso i tassi di offerta, contagli fino a 30 punti base sul fisso. Questi dati

SCENARI

Più lontano il prossimo rialzo dei tassi

Da oltre 1.500 giorni (gennaio 2015) gli indici Euribor, quelli che determinano la fluttuazione delle rate di mutui variabili, sono sottozero. Ciò vuol dire che, salvo se previsto diversamente da clausole contrattuali, il valore dell'Euribor va sottratto allo spread per ottenere il tasso finale su cui calcolare la prossima rata da pagare. La buona notizia - più lato mutuatari che banche ovviamente - è che stando alle ultime previsioni (contratti future quotati sul mercato londinese Liffe) il periodo di "vacche grasse" per chi sta rimborsando un mutuo variabile dovrebbe proseguire ancora a lungo. Stando alle ultime rilevazioni l'Euribor dovrebbe restare sottozero fino a settembre 2022 per poi salire lentamente e posizionarsi allo 0,5% solo nella primavera del 2025. (V.L.)

confermano che le banche sono ben predisposte a finanziare l'acquisto della casa, come peraltro provato dalle varie campagne pubblicitarie in corso. Insomma, ci sono tutte le condizioni di mercato per cui il 2019 debba chiudersi con il "segno +", per il mercato dei mutui. Ma i numeri indicano l'opposto. Come mai?

«Non sono diminuite, come prevedibile, sole le surroghe - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it - Ma sorprende registrare anche una contrazione delle erogazioni di mutuo con finalità acquisto casa. E i motivi sono principalmente due. Da un lato il venir meno di una buona parte del supporto del fondo Consap, rifinanziato in extremis ma solo per 100 milioni rispetto agli iniziali 650. Si tenga conto che questo fondo che nel 2018 ha garantito circa il 17% del totale dei volumi erogati, in particolare mutui con percentuale di finanziamento oltre l'80% che rappresentano una importante fetta del mercato. Dall'altro lato - prosegue Rossini - sta pesando il progressivo clima di incertezza politico-economica, da legarsi a previsioni di crescita asfittica per l'Italia. È importante ricordare che per la gran parte dei privati e famiglie potenzialmente mutuatari la decisione di acquisto casa parte in primo luogo da una sostanziale sicurezza personale circa le proprie prospettive reddituali ed economiche sul medio e lungo periodo e solo in un secondo momento prende in considerazione il costo dei mutui e i prezzi delle case. C'è poi anche chi - conclude - inizia a temere che nel peggior scenario politico immaginabile, ovvero l'arrivo in futuro di un governo tecnico, possa essere introdotta una patrimoniale sugli immobili». Altro elemento di incertezza che non giova al mercato. L'aumento dello spread BTP-Bund (+160 punti base in un anno) non ha fatto aumentare le rate dei mutui ma probabilmente ha reso più guardingo una fetta di italiani dinanzi al progetto casa.

Le condizioni restano irripetibili: i tassi (sia fissi che variabili) sono a livelli straordinariamente bassi

La fotografia dei mutui

IL CALO DELLE RICHIESTE DI NUOVI MUTUI
Numero di richieste: variazione % sull'anno precedente

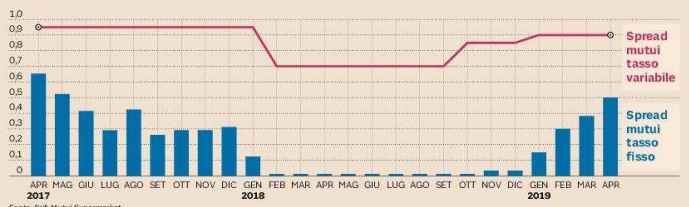


Fonte: Crif-Mutui Supermarket

Nel mese di aprile la contrazione è ancora più marcata e risulta pari al -10,8% nel confronto con lo stesso mese dell'anno precedente

Dopo un 2018 conclusosi con una sostanziale stabilità del numero delle richieste di mutuo rispetto al 2017, i primi quattro mesi del 2019 si chiudono con una flessione di circa -9,0%

GLI SPREAD SUI PRESTITI A TASSO FISSO E VARIABILE
Dinamica mensile Spread sui mutui a tasso variabile e fisso



Fonte: Crif-Mutui Supermarket