

undefined

La fotografia

PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA

Variazioni percentuali sui 12 mesi



Fonte: Banca d'Italia

ANDAMENTO DEI TASSI DI DEFAULT

In % sulle posizioni di portafoglio



Fonte: Elaborazioni CRIF su dati EURISC

L'IMPATTO SULLA CASA

Primo campanello sui mutui: tasso di sofferenze su del 40%

L'analisi della domanda: sempre più esclusi lavoratori autonomi e partite iva

pitale per importi massimi sino a 250.000 mila euro. Al momento i mutui al 100% sono offerti da pochissimi istituti di credito a livello nazionale, fra questi spiccano Intesa Sanpaolo e Monte

superare l'istruttoria bancaria) si sta riducendo. E non poteva essere altrimenti considerati i danni all'economia reale causati dal Covid-19. Il quadro potrebbe peggiorare partendo da aprile da

Vito Lops

Mutui, i tassi di mercato restano su livelli quasi irripetibili. Ma per ottenerli, in questo 2021 più che mai, bisogna guadagnarseli. Le banche infatti, complice il deterioramento dell'economia e di conseguenza dei redditi di molti aspiranti mutuatari, stanno diventando via via più selettive. In questa direzione vanno più indicatori, a partire dal tasso di sofferenze. Dopo essere sceso a inizio 2020 al minimo storico in area 1% la percentuale di mutui che non riesce ad essere onorata dai debitori è salita all'1,4% in appena sei mesi. Sembrerebbe un aumento marginale ma in realtà per un mercato grande come quello dei mutui in Italia (che conta uno stock di oltre 300 miliardi di euro) un aumento di 40 punti base delle sofferenze in appena due trimestri viene giudicato dagli addetti ai lavori come un potenziale segnale d'allarme. Anche perché tecnicamente si tratta di un aumento del 40%. Un segnale di cui tengono certamente conto le banche nel momento in cui elaborano i profili di rischio sistemici dell'area territoriale in cui operano.

Un altro indizio arriva dai mutui con erogato superiore all'80%. Da sempre si tratta di una nicchia (Bankitalia infatti obbliga gli istituti che erogano questi mutui ad assicurare la parte eccedente l'80% proprio perché vengono giudicati prodotti più rischiosi). Una nicchia che però è praticamente scomparsa dai radar.

«Sicuramente i volumi erogati di mutui che vanno a finanziare oltre l'80% del valore di acquisto dell'immobile – i cosiddetti mutui ad alto *Loan to Value* – sono progressivamente diminuiti da fine 2018 ad oggi. Parte del motivo è da rintracciarsi nell'esaurimento della dotazione del Fondo di garanzia per i mutui prima casa CONSAP che forniva alla banca erogante il mutuo al 100% una garanzia sul 50% della quota ca-

cano Intesa Sanpaolo e Monte Paschi di Siena. Chiaramente nel corso del 2020 le banche hanno dovuto fare i conti con l'impatto attuale e futuro della recessione, con l'aumento del tasso di default sul credito al dettaglio e con le incognite legate alla ripresa dei pagamenti delle rate al termine del periodo di sospensione legato all'applicazione delle moratorie. Tutti questi elementi hanno spinto i principali istituti di credito a procedere all'erogazione del credito con cautela crescente e quindi naturalmente a limitare se non arrestare le nuove erogazioni di mutui ad alto LTV, che da sempre rappresenta-



no le forme di finanziamento casa a maggiore rischiosità».

Un altro segnale di deterioramento della domanda arriva dalla percentuale di richieste di mutui che arrivano, sul totale, da parte dei lavoratori a tempo indeterminato. Ormai siamo arrivati alla quasi totalità del campione, ovvero il 93%. È il segnale che per partite Iva e lavoratori autonomi, complice il crollo dei fatturati legati al Covid e alle complicanze legate ai ristori, la capacità di superare un'istruttoria bancaria in questo momento ai fini dell'erogazione di un mutuo si è ridotta al lumicino. «In molti casi – continua Rossini – assistiamo a una sorta di autocensura da parte di queste categorie. Consce della difficoltà del momento che stanno vivendo, stanno rimandando un'eventuale operazione di mutuo. Nell'attesa che il Covid sia messo alle spalle e che quindi i fatturati possano tornare a salire o quantomeno a stabilizzarsi».

A conti fatti la percentuale di chi ha un "potere mutuo-acquisto" accettabile (tale a punto da

peggiore a partire da aprile dato che c'è il rischio che – terminata la Cassa integrazione ordinaria prevista dalla Legge di Bilancio – alcune aziende possano azionare la leva dei licenziamenti andando ad aumentare il tasso di sofferenze dei mutui esistenti e certamente a deteriorare il quadro di nuova potenziale domanda nel settore.

Per chi invece, nonostante tutto, pare avere le carte in regola per chiedere e ottenere un mutuo senza intoppi anche in questo 2021 più "selettivo" va detto che le condizioni di mercato si mantengono su livelli pressoché da record. Ovviamente i tassi dipendono molto dal *loan to value*, ovvero dalla percentuale di mutuo che si chiede in base al finanziamento dell'immobile. Le banche, questo ormai dal 2014, non praticano più uno spread unico ma lo calibrano proprio in base al *loan to value*. Più basso è questo valore più vantaggioso è il tasso finale. Per semplificare, chi oggi chiede un finanziamento ipotecario con durata massima 20 anni che non superi la metà del valore dell'immobile può stipulare un variabile al Taeg (Tasso annuo effettivo globale, comprensivo oltreché degli interessi delle spese di istruttoria, perizia ed eventuali altri costi accessori) dello 0,38%. Taeg che arriva allo 0,65% se si opta per il fisso. Se il *loan to value* sale al 70% il Taeg sale leggermente, rispettivamente 0,4% e 0,72%. Occhio però alla durata, diventata un fattore in questi ultimi mesi. Per lo stesso mutuo, ma spalmato su un piano di ammortamento a 25 anni, il variabile sale allo 0,57% e il fisso supera di poco l'1%. Tassi in ogni caso, statisticamente e storicamente fuori mercato, che beneficiano del contesto generale, ovvero dell'azione della Bce (attraverso il piano di acquisto di titoli di Stato Pepp) e dell'accordo raggiunto nel luglio 2020 tra i vari Paesi europei in merito all'approvazione del Recovery Fund.

© RIPRODUZIONE RISERVATA