

In crescita mutui (erogati oltre 50 miliardi) e segnali di sofferenza

Mercato residenziale

La risalita dell'Eurirs riporterà in competizione tasso fisso e variabile

Laura Cavestri

MILANO

Prime avvisaglie di sofferenza. Timidi scricchiolii, di cui oggi è ancora difficile capire la profondità e l'estensione.

Agevolato da una dinamica favorevole dei tassi e dall'onda lunga (e in esaurimento) di surroghe e sostituzioni, il mercato dei mutui non ha conosciuto (sinora) cedimenti. Anzi, ha mostrato una tenuta superiore alle aspettative.

Tuttavia, nel quarto trimestre 2020, nella "zona euro", i criteri di selezione del credito concesso alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si sono irrigiditi. Le banche tollerano meno i rischi (dettati dal deterioramento della situazione economica generale) mentre l'inversione del trend dell'Eurirs, che risale, riaprirà la competizione tra i mutui a tasso fisso (tali sono oltre il 90% dei mutui erogati negli ultimi anni) e quelli a tasso variabile.

È la fotografia scattata dall'Ufficio studi di Nomisma, nel consueto

temporaneamente al riparo la solvibilità finanziaria. Ma la situazione non è destinata a durare.

«C'è stata sinora una diversa percezione tra la situazione economica del Paese e le ricadute sui bilanci di individui e famiglie – ha sottolineato l'ad di Nomisma Luca Dondi – proprio grazie alle forme di sostegno al reddito. Ma ci sono 50 miliardi di euro di moratorie concesse e stimiamo che un quarto circa delle moratorie meritino un'attenzione particolare perché soggette a successivo deterioramento. Il tasso di sofferenza, pur ancora basso, è tornato a salire e si attesta all'1,4 per cento». Segnali. Ma a sostenere il mercato, l'anno scorso, sono state anche le surroghe. Che nel 2020, si stima abbiano inciso, sul totale, per oltre il 20% (15% nel 2019).

Certo, ci sono situazioni di immutata ricchezza. Ma lo sposta-

+4,5%

LA CRESCITA DEI MUTUI

In un contesto di calo delle compravendite, le banche hanno erogato nel 2020 oltre 50 miliardi di mutui

mento della domanda residenziale verso periferie e località minori riflette anche la necessità di allargare gli spazi di casa (più verde, giar-

Rapporto sul mercato immobiliare al capitolo prestiti per le compravendite residenziali.

Secondo Nomisma, i mutui immobiliari chiuderanno il 2020 in crescita, con erogazioni complessive pari a 50,1 miliardi, facendo segnare una variazione del +4,5%, per un importo medio erogato cresciuto del +3,4%, pari a 131 mila euro.

Nel quarto trimestre del 2020, i criteri di erogazione sono rimasti invariati. Così come la domanda. Ma come si spiega con un crollo del Pil di oltre il 7% e con quasi mezzo milione di posti di lavoro persi?

Per gli analisti di Nomisma, moratorie e prestiti garantiti, cassa integrazione e divieti di licenziamento, differimento del pagamento delle imposte, il tutto associato a flessibilità delle regole prudenziali e a maggiori spazi di manovra sulla contabilità hanno contenuto i rischi di una crisi economica e messo

dino o terrazzo e stanze in più) che nelle grandi città non ci si può permettere. Come rilevato da Tecnocasa alcuni giorni fa, cresce la percentuale (26,3%) di chi può spendere meno di 120mila euro.

Intanto cresce l'attenzione sulle sofferenze bancarie: soprattutto sugli Utp, ovvero sui primi segnali di difficoltà nel pagamento delle rate. Si attesta a poco più di sei miliardi lo stock di sofferenze ma sono cresciuti del 47% i finanziamenti scaduti.

Quanto ci vorrà prima di entrare in sofferenza? «Al momento – conclude Dondi – non abbiamo ancora capacità di previsione». Ma lo scenario restituisce un andamento dei flussi in calo nel 2021 (-1,5%), sostenuto prevalentemente dai nuovi mutui (+5%), a fronte di un significativo calo di surroghe e sostituzioni (-31%)».