



La corsa dei tassi. I nuovi quartieri nella periferia Nord Ovest di Milano

Nel 2023 erogati più di 5 miliardi all'80% del valore della casa

Prestiti immobiliari

Giù del 35% i mutui con alto rapporto fra ammontare e valore dell'immobile

Maximilian Cellino

Continuare a concedere mutui a elevato rapporto fra ammontare richiesto e valore dell'immobile senza andare incontro a rischi di credito eccessivi. È una sfida dif-

ra solide e lontano dal temuto *credit crunch*, ma soprattutto pronto a una ripresa già dal prossimo anno. «I segnali incoraggianti non mancano», aggiunge a questo proposito Bruno, che mette in fila dopo l'altro elementi quali la tendenza alla stabilità o addirittura a una leggera crescita dei prezzi immobiliari, il ritorno a valori normali dell'inflazione che dovrebbe mettere fine al rialzo dei tassi delle Banche centrali e favorire un'inversione a partire da metà 2024, l'attenzione generale del sistema bancario a mantenere

ficile quella che stanno affrontando le banche italiane, consapevoli da una parte della crescente importanza dei prestiti casa ad alto *loan-to-value* (Hltv) sul mercato nazionale, dall'altra delle difficoltà che la fase congiunturale attuale pone di fronte alle famiglie.

I numeri parlano del resto chiaro: secondo l'Osservatorio effettuato da Qualis, società del gruppo AmTrust attiva nel campo delle assicurazioni a garanzia dei rischi sui mutui, che ne ha assicurati ben 165mila nel nostro paese negli ultimi 20 anni, i finanziamenti di importo superiore all'80% del valore dell'abitazione sono arrivati a rappresentare un quarto del mercato dei prodotti per l'acquisto di immobili. Nel 2022 l'ammontare erogato ha raggiunto un picco pari a circa 8,2 miliardi di euro, prima della prevedibile frenata in un contesto caratterizzato da tassi (e inflazione) in rialzo che ha contribuito in questi primi nove mesi dell'anno a ridurre anzitutto del 15% il numero delle compravendite immobiliari.

Anche per questo motivo, secondo le stime di Qualis, il 2023 potrebbe chiudersi per i mutui Hltv con flussi erogati compresi fra 5 e 5,5 miliardi di euro: un valore che rappresenta sì un passo indietro, ma che va anche contestualizzato, anche perché mantiene comunque la quota rispetto al totale dei mutui concessi stabilmente sopra il 20 per cento. «Questo'anno la riduzione, con circa il 35% in meno di flussi finanziati, ha interessato tutte le categorie di mutui, compresi quelli assistiti da garanzia statale prima casa», nota anzitutto Vittorio Bruno, *Head of Business Development* di Qualis Italy, che

un'offerta dedicata sia agli under 35, sia ai mutuatari di fasce di età superiori.

L'atteggiamento degli istituti di credito, fattore del tutto endogeno, è forse uno dei temi chiave per capire i possibili sviluppi del mercato nei prossimi mesi. «Le banche italiane - segnala Bruno - seguono con molta attenzione questo particolare segmento, che per alcuni big del settore è arrivato a valere anche un terzo delle erogazioni com-



LA SFIDA

L'attenzione generale del sistema bancario a mantenere un'offerta dedicata agli under 35 e fasce di età superiori



LA TENUTA

Si fa strada l'idea di un mercato dalle fondamenta ancora solide e lontano dal temuto credit crunch

plensive di mutui residenziali privati, anche perché la loro rischiosità si è alla fine mantenuta stabile o in lievissima crescita nonostante l'impatto di tassi e inflazione sul reddito disponibile dei cittadini».

Quest'ultimo elemento di solidità, fondamentale per evitare l'assunzione di un livello eccessivo di rischio di credito, si è a sua volta legato sia all'iniziativa legislativa che ha favorito la conversione dei prodotti da tasso variabile, sia agli stessi soggetti privati (banche, ma anche operatori assicurativi come la stessa Qualis, per il segmento di competenza) che hanno permesso il cambiamento dei mutui anche nei casi non previsti

quando parla in modo specifico di prodotti oltre l'80% preferisce spostare l'orizzonte temporale: «Il dato del 2023 - spiega - sarà inferiore a quello dei due anni precedenti, nei quali si erano però verificate condizioni favorevoli forse irripetibili quali tassi vicini a zero e prezzi degli immobili bassi, ma resta pur sempre superiore alla media di circa 3,5 miliardi annui registrata fra il 2017 e il 2019».

Si fa strada quindi l'idea di un mercato dalle fondamenta anco-

dalle norme e l'allungamento del piano di ammortamento per agevolare la sostenibilità della rata. «La collaborazione fra il comparto finanziario e quello assicurativo, quando occorre coprire i rischi sui mutui ad alto *loan-to-value* e analizzare la qualità creditizia dei clienti - conclude Bruno - è un elemento fondamentale se si vuole evitare che la recente correzione del mercato si trasformi da fisiologica a patologica».

© RIPRODUZIONE RISERVATA