

Urbanistica

Mutui, il crollo delle surroghe affossa le richieste: in nove mesi -22,6%

di Laura Cavestri


07 Ottobre 2022

Secondo Criff, è questa la contrazione tendenziale registrata dall'inizio dell'anno per richieste di mutui immobiliari e surroghe (-25,5% il calo nel solo mese di settembre)

Crollano le surroghe e si sgonfiano i mutui. Negli ultimi 9 mesi, cioè dall'inizio dell'anno, le richieste di mutui immobiliari e surroghe hanno registrato una contrazione complessiva del -22,6% rispetto allo stesso periodo del 2021 (-25,5% la flessione nel solo mese di settembre). Sono le ultime rilevazioni di Crif – anticipate dal Sole 24Ore – che attribuiscono la performance negativa del comparto soprattutto al crollo verticale delle surroghe, diminuite, da sole, del -61,9% rispetto al 2021. Ormai costituiscono poco più dell'8,5% del totale. L'aumento dei tassi e, dunque, la maggiore onerosità dei prestiti, non poteva che azzerare la portabilità dei mutui verso condizioni più favorevoli. Che difficilmente una banca diversa da dove si sono accese le rate può offrire. I nuovi mutui, invece, restano sostanzialmente stabili rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Tanto che, a livello di erogazioni, il calo si attesta a un modesto -1,7 per cento. Tuttavia, cresce l'importo richiesto. Nei primi 9 mesi è aumentato del +4,7% pari a 144.658 euro. I prezzi delle case sono cresciuti (o comunque stabili).

La casa è ancora percepita come uno "scudo anti-inflazione". Chi ha risparmi, aggiunge una quota di mutuo e investe. Per sé, per i figli o da mettere a reddito. «Il calo complessivo delle richieste è da attribuire alla secca frenata delle surroghe, che avevano caratterizzato il biennio precedente – ha spiegato Simone Capecchi, executive director di Crif – grazie a tassi particolarmente convenienti, mentre i nuovi mutui stanno facendo registrare una sostanziale tenuta». Sul fronte dei nuovi mutui va anche sottolineato che, in questi primi 9 mesi, il 35,6% delle richieste era stato presentato da giovani under 35. Un segmento destinato a ridursi drasticamente visto che l'aumento dell'Eurirs (il parametro essenziale per la definizione del tasso dei mutui fissi) ha reso progressivamente meno conveniente l'offerta di mutui giovani a tasso fisso garantiti dal Fondo di Garanzia Consap, mettendoli di fatto fuori mercato i mutui agevolati per i giovani. Non proprio una buona notizia. Dato che, seppur con intensità differenti nelle diverse regioni del Paese, nel Nord-Ovest gli under 35 che hanno richiesto un mutuo "agevolato" hanno rappresentato ben il 39% del totale, mentre nel Centro Italia solo il 27 per cento.

Inoltre, i più giovani sono maggiormente orientati ad acquistare case nuove o ristrutturate, con una maggiore sensibilità verso soluzioni abitative in Classe A. Secondo i dati dell'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate le compravendite residenziali nel II trimestre 2022 sono cresciute dell'8,6% rispetto allo stesso periodo 2021. Nei prossimi trimestri è possibile un rallentamento. Gli italiani cercano case di qualità. Più verdi, spaziose e minori consumi. Come ha recentemente spiegato Luca Dondi, ad di Nomisma, al Sole 24Ore, «si verificherà un allargamento della forbice, sarà più difficile realizzare transazioni per la minore disponibilità di credito, mentre nelle fasce alte del mercato si procederà secondo una valutazione di opportunità». Sul fronte, invece, dei prestiti, nei primi 9 mesi il numero totale (tra personali e finalizzati) fa segnare una crescita del +21,7% rispetto allo stesso periodo 2021. Contemporaneamente, l'importo medio richiesto è calato del 6,1%, a 8.313 euro, a conferma del crescente ricorso a un finanziamento anche per acquisti di importo contenuto, quali telefonia, piccoli elettrodomestici e prodotti di elettronica.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE