

Rapporto / MUTUI

IL TREND / La Bce ha innestato la retromarcia ed ha già ritoccato al ribasso il costo del denaro ma la situazione rimane estremamente difficile: infatti i finanziamenti immobiliari sono calati del 16,5%

ROSA SERRANO

La Bce ha finalmente innestato la retromarcia. Dopo due anni e mezzo di continui aumenti, il board di Francoforte ha fatto intravedere un primo segnale di inversione di tendenza varando ad ottobre una riduzione dello 0,50% del tasso di riferimento. Dopo l'ulteriore sforzata di 50 basic point decisa giovedì scorso, il tasso Bce si è attestato a quota 3,25% cioè allo stesso livello del novembre 2006. Le attuali prospettive economiche lasciano aperta la possibilità che qualche ulteriore taglio possa verificarsi tra la fine dell'anno o, più probabilmente, nel 2009. Di quanto potrà ancora ridurre i tassi l'Eurotower? «Difficile ipotizzarlo — spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline — tenuto conto che questi interventi saranno strettamente legati al futuro andamento dell'attuale crisi, e, contemporaneamente, al ciclo dell'economia che al momento appare in continuo rallentamento. Se dovesse perdurare tale scenario — continua Anedda — i tagli della Bce potrebbero progressivamente riportare i tassi anche fino al minimo del 2%, quelli del periodo 2003-2005».

L'anomalo andamento dell'Euribor spinge verso l'alto il "fisso"

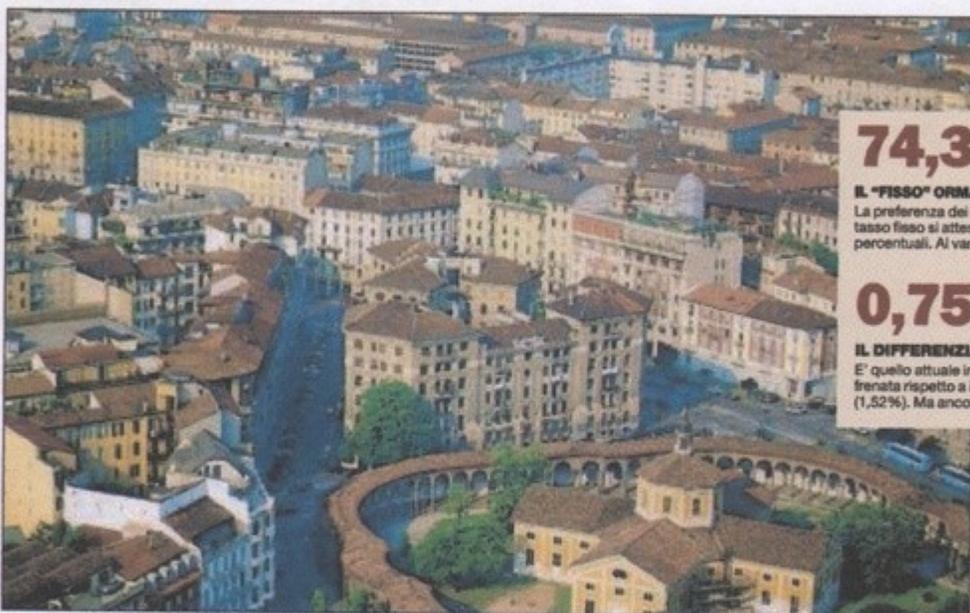
L'Euribor dopo il primo calo di 50 basic point. Normalmente, infatti, i tassi di mercato seguono abbastanza da vicino l'andamento del tasso ufficiale Bce, eventualmente anticipandone leggermente i movimenti. Così, in passato l'Euribor, che misura il costo del denaro a breve termine, è sempre rimasto a non più di 0,20-0,30% di differenza dal tasso ufficiale. Questo trend si è arrestato con l'esplosione della crisi subprime Usa che ha allargato la forbice fra Euribor e tasso Bce fino ad oltre un punto percentuale. L'8 ottobre, quando l'Euribor a 1 mese/365 ha raggiunto il suo picco, la differenza era dell'1,52%. Poi l'Euribor ha cominciato a calare lentamente e a fine ottobre il differenziale era ancora dello 0,75%. La riduzione dovrebbe proseguire anche per effetto del nuovo taglio deciso dall'istituto di Francoforte sempre che, nei mesi futuri, nuove nubi non si addensino sul mercato interbancario.

L'anomalo andamento dell'Euribor è stato recentemente segnalato dal governatore di Bankitalia Mario Draghi. A suo avviso, a causa delle tensioni sui mercati interbancari e della rarefazione degli scambi, l'Euribor «non riflette più adeguatamente il costo della raccolta. In prospettiva, è opportuno che le banche utilizzino per l'indicizzazione dei mutui a tasso variabile parametri più strettamente collegati all'effettivo costo della provvista». Questo intervento potrebbe aprire nuovi scenari per il mercato del finanziamento immobiliare, tenuto conto che anche Lorenzo Bini Smaghi, componente del board della Bce non «ritiene giusto che a pagare il prezzo della sfiducia fra le banche» siano i mutuatari.

Il costo del denaro e il calo delle compravendite hanno provocato una drastica riduzione dei finanziamenti immobiliari. L'Osservatorio Assofin evidenzia che nel primo semestre di quest'anno, l'atteggiamento più prudente delle famiglie nell'assunzione di impegni finanziari a lungo termine e la maggior cautela nelle politiche di offerta de-

Non basta la riduzione dei tassi per rilanciare il mercato dei mutui

I motivi della frenata sono tanti e vanno dalla maggiore prudenza delle famiglie nell'assumere impegni a lunga scadenza sino ai criteri ben più restrittivi messi in campo dalle banche per la concessione di crediti



gli operatori del settore — continua Vacchini — ritengono che la prospettiva di medio termine sia più tranquilla e stabile. Secondo fosse, un'opzione da valutare potrebbe essere quella dei mutui a tasso misto (coi primi 3-5 anni a tasso fisso ed il successivo passaggio al variabile). Anche la congiuntura immobiliare produce effetti negativi sul mercato dei finanziamenti. «Dopo un decennio di espansione — spiega Luca Dondi, economista di Nomisma — il mercato immobiliare residenziale sta ora attraversando una fase recessiva tutt'altro che trascurabile. L'accresciuta onerosità dei finanziamenti, associata alle politiche di razionamento del credito messe in campo dalle banche, hanno finito per avere effetti depressivi sul mercato immobiliare».

Solo l'ulteriore allentamento della politica monetaria sembra in grado di attenuare vincoli che limitano fortemente la capacità di spesa delle famiglie. «Un intervento in tal senso — continua Dondi — se da un lato garantisce un immediato sollievo alle famiglie

già esposte, dall'altro rappresenta solo un primo passo nella ricomposizione di un quadro favorevole agli impieghi immobiliari». Il superamento della diffusa aspettativa di un'imminente flessione dei prezzi delle case ha bisogno, infatti, del ripristino di un clima di fiducia nei confronti del settore, che la sola riduzione dei tassi di interesse, nell'immediato, non sembra in grado di garantire.

Anche il fisco potrebbe entrare in gioco per incentivare i potenziali acquirenti ad acquistare la cosiddetta "prima casa". Attualmente, l'importo massimo complessivo degli interessi passivi finalizzati per l'acquisto dell'abitazione principale sul quale calcolare la detrazione Ipraf del 19% è pari a 4.000 euro. In pratica, la detrazione massima annua è di 760 euro. Per fronteggiare il caro-rata risulterebbe utile aumentare l'importo massimo della detrazione o, addirittura, coprire totalmente il costo degli interessi passivi pagati alla banca.

74,3%

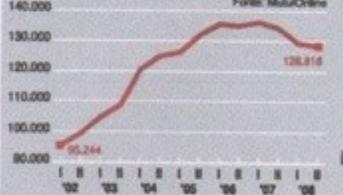
IL "FISSO" ORMAI È PADRONE
La preferenza dei clienti per il tasso fisso si attesta su queste percentuali. Al variabile il 22,3%

0,75%

IL DIFFERENZIALE EURIBOR
È quello attuale in significativamente frenata rispetto a inizio ottobre (1,52%). Ma ancora non basta

IL TREND DELLE RICHIESTE DI MUTUO

Evoluzione importo medio, in euro per semestre

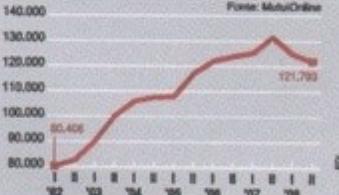


Il rallentamento

I due grafici qui accanto sottolineano l'attuale situazione del mercato dei mutui che sta scontando un notevole rallentamento

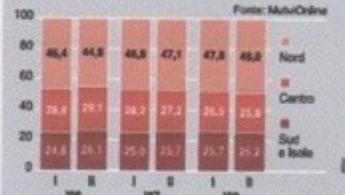
L'ANDAMENTO DEI MUTUI

Evoluzione delle erogazioni, in euro per semestre



I MUTUI PER AREA GEOGRAFICA

Distribuzione % delle richieste in Italia, per semestre



gli operatori finanziari, che hanno applicato criteri più selettivi per l'approvazione dei finanziamenti, hanno provocato un calo del 16,5% dei mutui utilizzati per l'acquisto di un'abitazione.

Le banche, in particolare, hanno applicato in senso restrittivo tutta una serie di parametri utilizzati per la concessione del credito: rapporto tra rata e reddi-

to del mutuatario che non dovrebbe superare un terzo del suo reddito netto; rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile residenziale; minore disponibilità di finanziamenti di lunga durata. Il prolungarsi della tensione sui mercati unita al trend di crescita dei tassi di interesse iniziato a dicembre 2005, ha mantenuto un'area di

incertezza e diffidenza intorno al tasso variabile, condizionando pesantemente le scelte di chi in questi mesi sta scegliendo il proprio mutuo o lo sta sostituendo con uno nuovo.

È confermata quindi, la fortissima preferenza in favore del tasso fisso che, secondo dati di MutuiOnline, nel periodo luglio-settembre 2008 è risultato

pari al 74,3% dei finanziamenti immobiliari erogati contro il 22,3% dei mutui a tasso variabile. Di fronte al classico dilemma fisso-variabile, Egidio Vacchini, a. d. di Progetica, fa questa riflessione: i tassi Irs (cioè il parametro utilizzato dalle banche per indicizzare i mutui a tasso fisso) fino a 5 anni sono ancora sotto al 4%. «Questo mi fa pensare che