



OSSERVATORIO

Mutui alla portata delle famiglie Ma controlli più rigidi

Anedda (MutuiOnline): «Tre consumatori su dieci scelgono il tasso variabile, confidando in altri tagli»

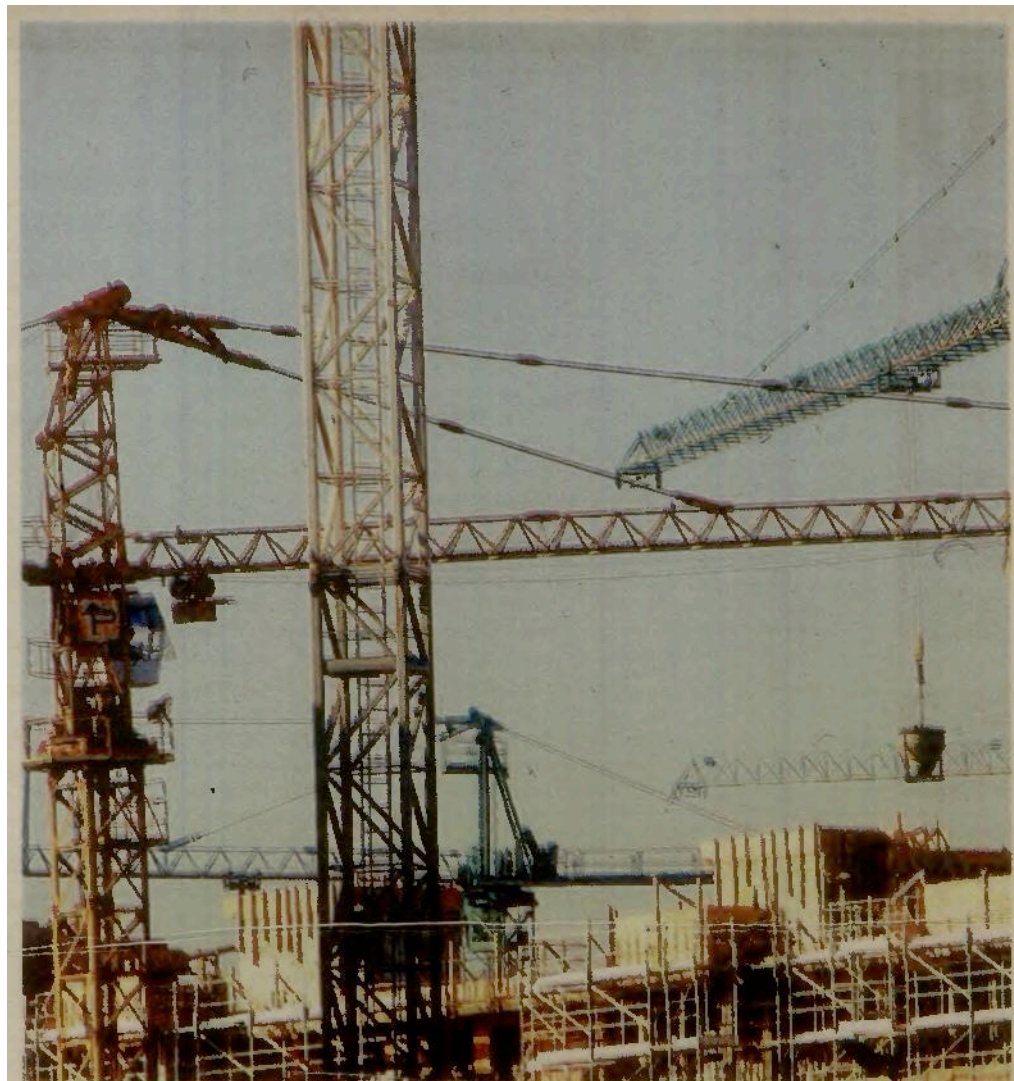
Francesca Lojola

«Qualsiasi scelta faccia, oggi chi sottoscrive o ridefinisce un contratto di mutuo deve sapere che ha l'opportunità di modificarla in futuro in ragione di più favorevoli condizioni di mercato». Roberto Anedda, direttore marketing della società di brokering MutuiOnline, pone l'accento sui cambiamenti tecnici e normativi intervenuti negli ultimi due anni nel settore dei mutui e sulla trasformazione che ne è seguita: «Nel 2008 - spiega il manager - si è visto davvero di tutto: tassi stabili fino a metà anno, con la Bce che a luglio li ha addirittura aumentati raggiungendo l'apice in ottobre, prima di riportarli giù, fino al 2% attuale, annullando di fatto la crescita del triennio precedente. E poi, i provvedimenti legislativi che di fatto sono stati superati dal mercato: prima la rinegoziazione in base al decreto legge Tremonti, e poi, col Dl 185/2008, l'obbligo di predisporre prodotti indicizzati al tasso Bce e il "blocco" del tasso variabile al 4°».

Con il primo che ha permesso alle famiglie di passare da un mutuo a tasso variabile a un prestito al tasso fisso corrispondente alla media dei saggi contrattuali del 2006, e il secondo che da un lato può offrire ai mutuatari il beneficio di una minore volatilità dell'indice di riferimento rispetto al-

l'Euribor e dall'altro accolla allo Stato l'eccedenza degli interessi oltre il 4% per i mutui stipulati entro ottobre 2008 a tasso «non fisso», con modalità che saranno comunicate dall'Agenzia delle entrate. «Già lo scorso anno - riprende Anedda - il peso dei mutui di sostituzione si è attestato attorno al 40% del totale e anche per il 2009 surroghe e rinegoziazioni rappresentano una solida prospettiva di mercato». Con richieste che probabilmente giungeranno quasi allo stesso numero di quelle di finanziamento per l'acquisto della prima casa. Con i tassi che potrebbero tornare en-

tro fine anno ai minimi del 2004, il mutuo si fa di nuovo più accessibile alle famiglie, anche per ottenere importi consistenti, seppure con regole più rigide per la concessione del credito. Un cambiamento di scenario che dovrebbe perdurare, tanto più in relazione a un ulteriore rallentamento dell'economia e in assenza di tensioni inflattive. Secondo le rilevazioni dell'Osservatorio MutuiOnline, nell'ultimo anno l'importo medio erogato dalle banche ha subito una flessione dell'8% passando da quasi 132mila a poco meno di 122mila euro. E in parallelo si è dimezzato il numero dei



Un edificio in costruzione. I tassi in continuo ribasso favoriscono il mercato

[Fotogramma]

prestiti concessi per oltre l'80% del valore dell'immobile dal 10,6 per cento al 5,2% del totale. «Un'evidenza della svolta che caratterizza l'inizio del 2009 - osserva Anedda - è il riemergere del tasso variabile, richiesto nuovamente da quasi 3 mutuatari su 10: è un segnale di tendenza, sulla scorta della convinta discesa dell'Euribor e la prospettiva di ulteriori tagli». Ciò che invece ha subito un'impennata, rispetto alla media di un anno fa, è il valore degli spread, cresciuti di diversi decimi di punto, anche oltre la soglia dell'1,5%. «Pure la differenza di spread tra tassi fissi e variabili, che in passato erano arrivati quasi alla parità, si è ampliata in ragione delle dinamiche in atto: i tassi fissi molto bassi di oggi, se l'Euribor dovesse riprendere a salire in modo consistente, potrebbero infatti comportare problemi di finanziamento per le banche, le quali si coprono dal rischio applicando spread più corposi». Dai dati dell'Osservatorio MutuiOnline emerge, inoltre, nell'ultimo semestre, la netta crescita delle richieste di mutuo provenienti dal Nord rispetto a Centro e Sud Italia. «Al Nord - dice Anedda - si concretizza prima il ricorso alle novità del mercato, e così è stato anche per la surroga; inoltre, e anche l'area in cui si concentra gran parte di chi ha scelto mutui a saggio variabile.