

Ripartono i prestiti, ma sono (quasi) tutte surroghe

La domanda di mutui è ripartita nel primo trimestre di quest'anno. Il dato non è esaltante, perché si tratta di un +1,9 per cento, ma i numeri stanno migliorando. Non è però detto che l'incremento delle richieste, certificato dalla centrale rischi Crif, si tradurrà in aumento proporzionale di vendite di case perché a crescere molto sono le domande di surroga. Addirittura del 43% se limitiamo l'analisi al solo canale online.

I dati sono ricavabili dall'ultima Bussola mutui di Crif e del broker on line mutuisupermarket.it. Dice Stefano Rossini, amministratore e fondatore del portale di inter-



Credito

Stefano Rossini,
amministratore
delegato
di mutuisupermarket.it

mediazione creditizia: «La surroga è molto sensibile all'andamento dei tassi di mercato. La maggiore prudenza sui mutui per l'acquisto è legata alle prospettive economiche dei potenziali acquirenti e risente meno dell'andamento dei tassi nel breve periodo. I tagli al costo del denaro da parte della Bce, previsti entro la prossima estate, potrebbero infondere fiducia e migliorare le aspettative dei potenziali mutuatari».

A corollario delle parole di Rossini bisogna ricordare che nel 2023 il calo di vendite è stato tutto dovuto al crollo delle erogazioni, mentre le transazioni per contanti

hanno registrato addirittura un lieve incremento. Nell'ultimo trimestre del 2023 meno di 37 abitazioni su 100 sono state comprate con il finanziamento, mentre la quota fisiologica è superiore al 50%.

Quanto alle diminuzioni delle rate di avvio, per ora riguardano solo i mutui fissi, visto che l'Eurirs rispetto all'autunno scorso è sceso di quasi 70 centesimi. Irrilevante la discesa dell'Euribor, calato di solo un decimo di punto rispetto ai massimi. Inoltre nell'offerta dei mutui si stanno diversificando le condizioni per l'acquisto di case green rispetto alle abitazioni a bassa classificazione energetica. Ed è un processo

destinato a consolidarsi, come dice Stefano Magnolfi, direttore esecutivo Crif. «Le politiche commerciali e di rischio del settore bancario dovranno sempre più inglobare all'interno dei propri criteri di erogazione quanto richiesto dalla Ue favorendo i finanziamenti rivolti a immobili che forniscono un contributo sostanziale alla mitigazione del cambiamento climatico».

Il 34% delle richieste riguarda prestiti di durata di almeno 26 anni e la somma che in media si vorrebbe ottenere è di 145.344 euro, in salita rispetto agli ultimi due trimestri 2023. Rimangono basse (28%) le richieste dei giovani fino a 35 anni e nell'87% dei casi a chiedere il finanziamento è un lavoratore dipendente. Infine, i prezzi delle abitazioni date in garanzia: quelli delle case nuove sono cresciuti del 4,7% +1,7% per l'usato e +0,4 per il ristrutturato.

Gino Pagliuca

© RIPRODUZIONE RISERVATA