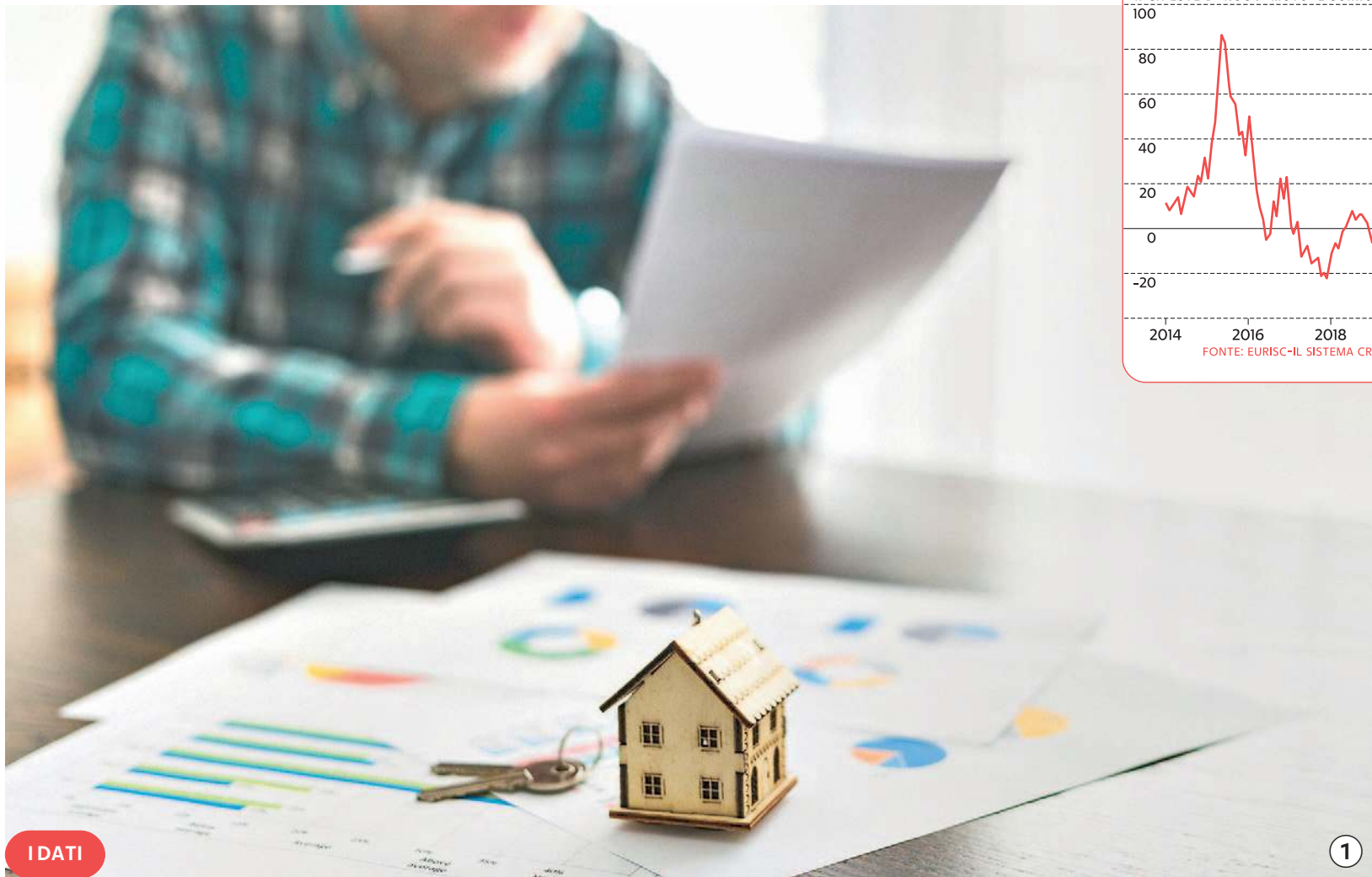


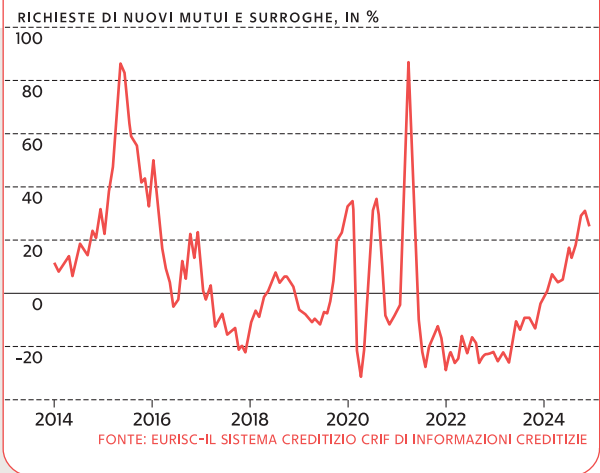
IMPRESE E LAVORO
IMMOBILIARE

LA RISALITA DEI MUTUI
RICHIESTE DI NUOVI E SURROGHE



IDATI

1



FONTE: EURISC-IL SISTEMA CREDITIZIO CRIF DI INFORMAZIONI CREDITIZIE

I mutui rivedono la luce variabili al controsorpasso

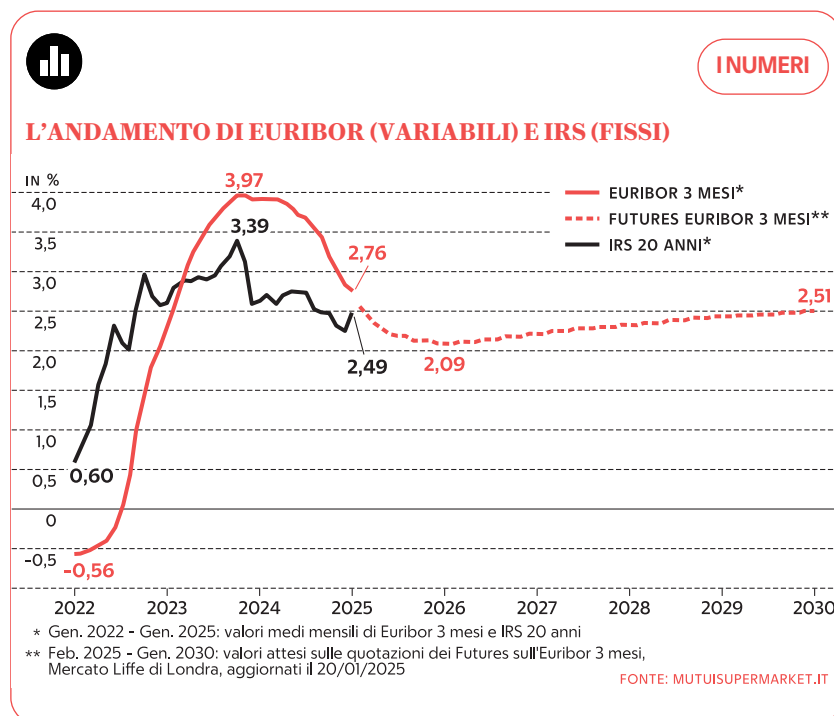
Nel 2024 la domanda riparte: +12%. La discesa dell'Euribor rimescola le carte. Il fattore green

Raffaele Ricciardi

Schiarite sul mercato dei mutui, con la domanda di finanziamenti per l'acquisto di casa che chiude il 2024 in rialzo del 12,1%, coronando in crescendo una rimonta iniziata a fine 2023 per toccare una punta del +30% nel solo mese di novembre scorso e confermata dal +25,4% di dicembre. Sono i dati del Barometro Crif, che *Affari&Finanza* può anticipare. Tra gli elementi positivi, spiega l'executive director di Crif, Simone Capecchi, «il fatto che la quota di compravendite assistite da mutuo sia risalita intorno al 50%, dieci punti sopra il livello minimo raggiunto un paio di anni fa, a seguito del picco dei tassi di interesse». E anche l'aumento dell'importo medio richiesto, +2,5% a 148.305 euro, «che non si discosta troppo dal tasso d'inflazione generale e dall'aumento dei prezzi delle case, intorno al 3,6% nella media dell'anno passato: è una spia di ottimismo», dice Capecchi.

La ripartenza si deve ovviamente alla discesa dei tassi, fissi in particolare, chiamata dall'allentamento monetario della Bce. «Da un anno e mezzo, le aspettative per il semestre successivo vengono rispettate. Questo genera fiducia. E il recupero di potere d'acquisto delle famiglie fa il resto: gli italiani non avevano accantonato il desiderio di casa, ma l'avevano congelato vista l'impennata dei costi».

Non mancano elementi che ancora mostrano come il pieno recupero sia di là da venire, così come la cautela delle famiglie si manifesta nella scelta (otto su dieci) di piani di rimborso superiori ai 15 anni. A ben vedere, in-



INUMERI

148

L'ASSEGNO

Nel 2024, l'importo medio richiesto è salito del 2,5% a 148.305 euro. Otto mutui su dieci sono oltre 15 anni.

44

L'ETÀ

Oltre un richiedente su due ha un'età compresa tra i 25 e i 44 anni. Il 32,6% è nella fascia tra 45 e 64 anni.

fatti, il risultato positivo della domanda è spiegato dalla crescita del 19,5% delle surroghe a fronte di un calo intorno al 4% dei nuovi mutui (dati sui nove mesi). «Ma nell'ultimo trimestre anche questi ultimi sono tornati in positivo e ciò lascia intravedere una ripartenza delle consistenze nel 2025», pronostica Capecchi.

Nel prossimo futuro, a comandare saranno ancora le scelte della Bce. Per la riunione di giovedì l'attesa dei mercati - dopo la sforbiciata dicembrina che ha portato il riferimento sui depositi al 3% - è per un taglio di altri

25 punti base. «Ma negli ultimi due mesi le previsioni per il 2025 sono cambiate, come mostra l'andamento dei futures sull'Euribor a tre mesi», spiega Guido Bertolino, responsabile business development di MutuiSupermarket riferendosi al tasso-cardine per i contratti variabili. «Se a fine novembre si indicava una discesa sino all'1,8% per la fine dell'anno, oggi ci si limita appena sopra il 2 per cento». Considerando che l'attuale livello, intorno al 2,7%, sconta già la mossa di questa settimana, vuol dire che c'è spazio per almeno altri tre tagli da

0,25 punti. Se si incrocia questa curva con quella dell'Irs a 20 anni, riferimento per i mutui fissi, che ha toccato il massimo recente al 2,61% il 14 gennaio, è poi leggermente ridisceso «ma non ha ancora molto spazio di contrazione», ecco che «già nella prima metà del 2025 possiamo aspettarci, dopo quasi due anni, un ritorno della convenienza dei tassi variabili rispetto a fissi». Alla dinamica dei tassi, si somma quella delle strategie commerciali degli istituti. «Per il momento - aggiunge Bertolino - si stanno muovendo in ordine sparso. Alcuni, come Crédit Agricole e Credem, hanno limitato gli spread sui tassi fissi per assorbire l'incremento dell'Irs e rispettare ambiziosi obiettivi di erogazione». In linea generale, però, «il mutuo variabile è stato 'trascurato' nel catalogo dei prodotti delle banche, visto che la domanda, scottata dal repentino incremento delle rate variabili, si è puntata tutta sui fissi. Il differenziale di spread applicato sui variabili è arrivato a 90-100 punti base rispetto ai migliori mutui green a tasso fisso». Ancora oggi, sul mercato i migliori mutui verdi a rata fissa escono con un Taeg del 2,4-2,5%, restando vantaggiosi se confrontati con il 3,4-3,7% degli omologhi variabili. «Con la prospettiva di una discesa dell'Euribor e il rinnovamento delle offerte che solitamente avviene a primavera, ci aspettiamo un ritorno di offerte competitive anche sul variabile», dice Bertolino.

Non a caso, per il raffronto dei tassi migliori abbiamo chiamato in causa i mutui green. Un trend, questo dei finanziamenti per immobili dalle elevate prestazioni energetiche, destinato a durare. «Da qui al 2030, vista la direttiva Case Green e la sempre maggiore attenzione che le istituzioni centrali pongono nella valutazione di sostenibilità delle erogazioni delle banche, ci aspettiamo che un terzo e oltre della produzione di mutui sia legata a questa tipologia di finanziamenti», dice Capecchi.

Pronosticabile è anche una maggiore attenzione nella selezione dei destinatari dei finanziamenti, per quanto lo scenario delle condizioni di erogazione resti in linea generale buono. Nell'ultima pubblicazione di Bankitalia su «La domanda e l'offerta di credito a livello territoriale», su un campione di 240 banche si rintraccia «una maggiore selettività» segnalata «dall'aumento delle richieste di garanzie a sostegno dei prestiti». E se gli spread mediamente applicati si sono ridotti ciò non è successo per «le posizioni debitorie valutate come più rischiose». Atteggiamento «comprensibile», dice Capecchi, perché «in un scenario di tassi più bassi, e redditività in diminuzione, ci sono meno margini di manovra: una eventuale insolvenza 'fa più male' e così aumenta la selettività in ingresso».

① Nel 2024 è stata trainante la richiesta di surroghe, ma per il 2025 si vede una ripartenza delle consistenze