

Mutui casa, in calo il valore delle erogazioni

27 Ottobre 2011

[www.mutui.it - 25/10/2011]

Mutui sempre più piccoli: in sei mesi il valore medio delle erogazioni è calato del 20%

Il Loan to Value dei mutui prima casa erogati passa dal 68% al 50%

I mutui continuano a rappresentare la cartina di tornasole della situazione economica del Paese: per questo, l'**Ufficio studi di Mutui.it** (www.mutui.it) ha fatto il punto della situazione guardando come sia cambiato il mercato in questo *annus horribilis*, scoprendo che negli ultimi sei mesi i mutui si sono davvero ristretti: considerando il periodo compreso tra aprile e settembre 2011 **il valore medio delle erogazioni di mutuo si è ridotto del 20%**. La percentuale sale fino al 24% se isoliamo le sole richieste di mutuo per l'acquisto della prima casa.

Questo dato, messo a confronto con la sostanziale stabilità sia del valore medio degli immobili (che oscilla, nel corso dei sei mesi, tra 240.000 e 260.000 euro), sia dell'importo richiesto (che varia da 140.000 a 145.000 euro), implica un **drastico calo della percentuale finanziata**. Se ad aprile 2011 le banche arrivavano a finanziare il 56% del valore dell'immobile, a settembre si fermano al 44%. In altre parole: **se ad aprile il mutuo medio erogato era di 140mila euro, a settembre è sceso a 110mila euro**.

Il quadro che affiora diventa anche più fosco se consideriamo solamente le **erogazioni di mutui prima casa**: in questo caso, il Loan to Value (vale a dire il finanziamento ottenuto rispetto al valore dell'immobile) si riduce maggiormente, passando dal 68% al 50%. Si è scesi, in sostanza, da 155mila a 120mila euro di mutuo.

Come interpretare questi dati? «La ragione di questa flessione nelle erogazioni - spiega Alberto Genovese a.d. di Mutui.it - va cercata, in primo luogo, nella maggiore diffidenza delle banche, sempre più restie a concedere mutui con Ltv molto elevati, non supportati da sufficienti garanzie».

Tasso fisso sempre più richiesto

Complice l'incredibile clamore mediatico suscitato dal netto rialzo degli spread, le paure sul futuro del proprio mutuo sono aumentate sensibilmente, tanto da aver condotto molte persone alla prudenza a tutti i costi. Conseguenza di questa situazione è che **anche se i finanziamenti a tasso variabile restano sicuramente i più convenienti nel breve periodo, l'interesse degli italiani si sta focalizzando sempre più sul tasso fisso**. Da aprile a settembre 2011 Mutui.it ha registrato un aumento del **9,34% delle richieste di mutui a tasso**

fisso: il netto incremento è bilanciato dal calo delle richieste di **tasso variabile (-4,03%)** e di **tasso variabile con cap (-4,95%)**.

«Se nei mesi scorsi si paventava un aumento di Euribor ed Eurirs - continua Genovese - oggi sono gli spread bancari a incutere timore nei risparmiatori e in chi è alla ricerca di un nuovo mutuo. In questa generale difficoltà comparare le diverse proposte di banche e istituti finanziatori è indispensabile per muoversi nel mercato in maniera consapevole. Le opportunità migliori esistono, e vanno cercate.»