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.»