

Mutui: ora riparte anche l'erogato



Gli ultimi tre mesi del 2014 hanno segnato un'inversione di rotta sul **mercato dei mutui**.

La situazione era a forte rischio di cortocircuito dal luglio del 2013, quando la **domanda di credito** per l'acquisto della casa è tornata a crescere, a fronte di banche non ancora disposte a concedere liquidità.

A fissare la curva dei prestiti per la casa è una ricerca dell'Ufficio studi Tecnocasa, che ha messo a confronto erogato e domanda dal 2008 al 2014.

Lo scorso anno ha fatto segnare un cambio di passo – con [le prime avvisaglie già a novembre](#) – con un ritorno in area positiva (dopo 7 anni consecutivi a segno meno) sia alla voce erogato (+10%) sia alla voce domanda (+12%) (si veda anche tabella in allegato).

Sul bilancio del settore [pesano sempre e molto le surroghe e le sostituzioni](#).

Ma accanto, sempre per quanto riguarda il 2014, va dato il giusto peso ad un paio di indicatori: i tassi di riferimento sono scesi ai minimi storici – si legge nel dossier – si sono ridotti gli spread sui prodotti destinati all'acquisto dell'abitazione principale, la domanda di mutui è aumentata costantemente.

L'offerta bancaria è migliorata, sia come prodotti e approccio alla clientela, ma la qualità del portafoglio resta un fattore determinante per le scelte di erogazione, così come la qualità del debito.

Mutui sì, dunque, ma con molta prudenza.

Non a caso il mercato residenziale, che resta comunque in cattive acque, ha chiuso l'anno con un bottino di compravendite meno risicato del solito: il 2013 si è fermato a quota 410mila case transate, mentre le stime sul 2014 segnalano un mini rimbalzo tra le 415-420mila unità residenziali scambiate.

Se facciamo un passo indietro all'anno precedente – il **2013** – da registrare invece i volumi delle erogazioni di mutui in ribasso.

E' insomma ancora crisi, anche se il calo inizia a rallentare la sua corsa, soprattutto nella seconda metà dell'anno.

La Bce avvia una serie di manovre di riduzione dei tassi e si riduce il differenziale tra Btp e Bund.

La fiducia dei consumatori comincia a dare qualche segnale di ripresa: la domanda di mutui in discesa dal 2010, torna a salire.

Prima di allora, tre anni orribili per il credito destinato all'acquisto della casa hanno segnato il mercato.

Nel **2012** proseguono le tensioni sia sulla domanda che sull'offerta di credito.

I bassi tassi di riferimento sono in parte neutralizzati da prodotti più costosi.

Viene così meno l'interesse su sostituzione e surroga: si assiste anzi all'uscita dal mercato di alcuni player bancari che fino ad allora avevano offerto prodotti di mutuo.

Le tensioni sul mercato del lavoro, nelle sue componenti di occupazione e reddito, rallentano drammaticamente anche la domanda.

Gli italiani in questa fase non si informano neanche sulle

possibilità di mutuo.

Verso la metà dell'anno precedente – siamo nel **2011** – si innescano le prime tensioni sul debito sovrano di alcuni Paesi dell'area Euro, tra cui l'Italia.

Si impenna il differenziale tra Btp italiani e Bund tedeschi che comporta un innalzamento dei costi di approvvigionamento degli istituti italiani.

Rincarano i prodotti di mutuo: è qui che parte la crisi da cui stiamo uscendo solo oggi.

Nel 2010 invece l'incremento della domanda registrata l'anno precedente influisce positivamente sui volumi erogati.

Le banche, esaurita l'onda lunga dei mutui subprime, tornano a registrare interesse per il prodotto mutuo.

Il 2010 segna decisamente il miglior anno per il settore degli ultimi cinque.

Nel 2009 continua l'attenzione nelle politiche di credito da parte degli istituti che incidono negativamente sui volumi di mutui erogati.

L'accesso al credito si restringe a favore dei cittadini Italiani.

Il sentiment dei consumatori è (ancora) in una fase positiva, i dati macroeconomici sembrano trasmettere fiducia: assistiamo ad un rimbalzo della richiesta di finanziamento.

Nel 2008 – ultimo anno preso in analisi – le erogazioni diminuiscono per il secondo anno consecutivo, influenzate dall'attenzione alle politiche del credito degli istituti che registrano un aumento delle sofferenze sui mutui erogati negli anni precedenti.

La domanda di credito cala, ma in maniera moderata, il mercato

resta ancora influenzato dal fenomeno "subprime".

[vai all'articolo originale](#)

[Articolo Originale](#)