Mutui casa record I minimi allo 0,5% tagliano la rata

Credito. I nuovi timori di lockdown hanno portato al ribasso il costo del denaro in Europa: Euribor e Taeg Una spinta anche alla ripartenza delle compravendite

SIMONE CASIRAGHI

Le domande di mutui casa hanno frenato nel primo trimestre. In provincia di Como nei primi tre mesi dell'anno sono stati erogati 137,5 milioni di euro in mutui casa, facendo però registrare una variazione nulla rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. I dodici appena trascorsi hanno evidenziato volumi per 612,9 milioni per un - 7,1%.

Oggi, dopo gli ultimi dati emersi dalla Banca d'Italia, questa fotografia rischia di apparire oltre che sfuocata sulla realtà, anche un paradosso. E infatti questa dinamica è già stata ribaltata. Basta guardare il mercato del credito e il costo del denaro, per capire il motivo. Un'altra volta infatti sia costo del denaro sia tassi di interesse ai prestiti hanno toccato un nuovo minimo storico, già su livelli minimi da quando il famoso bazooka di Mario Draghi, ex capitano della Bce, aveva sparato il suo primo colpo. Così, ora proprio sull'onda dei nuovi timori di crisi per una nuova chiusura, seppur parziale, da Covid i nuovi tassi d'interesse legati ai prestiti ipotecari si sono portati verso nuovi minimi. Ad agosto, secondo i dati del rapporto mensile Abi (l'associazione nazionale delle banche), i prestiti a famiglie e imprese sono aumentati del 3,9% rispetto a un anno fa. Per i prestiti alle imprese si registra poi un aumento del 4,4% su base annua (mentre a febbraio 2020 si registrava un valore del -1,2%).

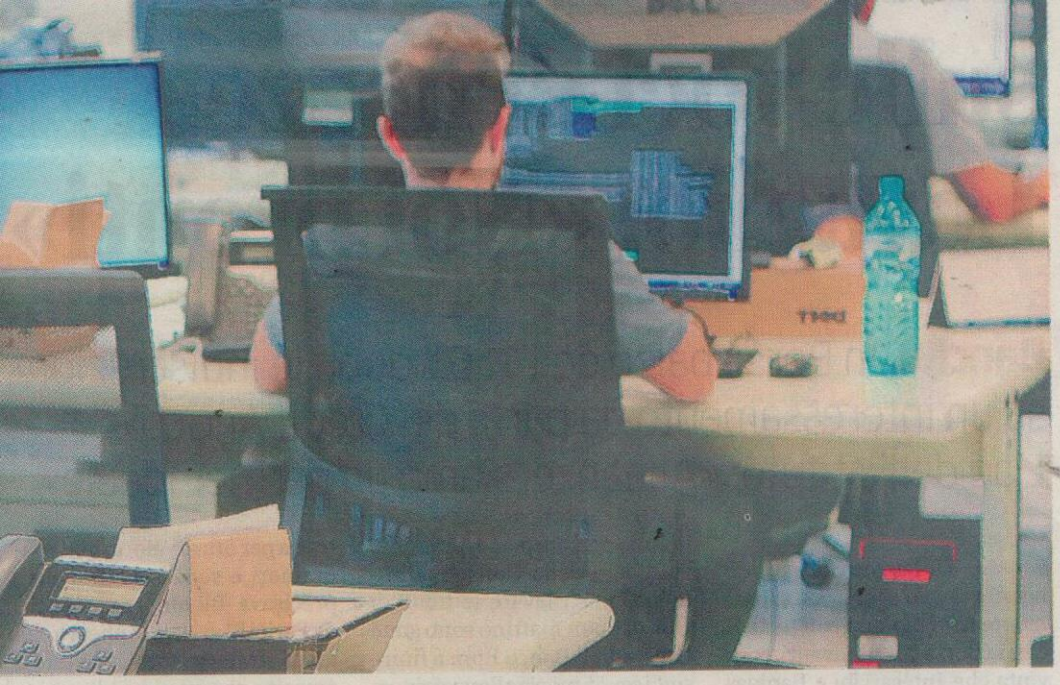
L'aumento dei prestiti erogati direttamente alle famiglie è dell'1,7%. Del resto proprio ad agosto i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento sono rimaste su livelli particolarmente bassi, con dinamiche che hanno attirato nuove domande, ma la cui discesa ancora non si è fermata: il tasso medio sul totale dei prestiti – ad agosto - è il 2,34% (2,34% anche il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è invece l'1,01% (1,19% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,31% (1,26% a luglio 2020, 5,72% a fine 2007).

Ma è oggi che emerge la vera sorpresa sul mercato dei tassi e dei prestiti ipotecari. La fluttuazione dell'Euribor, il tasso a cui si aggancia la dinamica e il prezzo dei mutui a tasso variabile, ha fatto registrare un nuovo minimo storico del prezzo per questi mutui: per la prima volta sono scesi sotto il li-

88%

LA NUOVA CORSA

Quasi 9 prestiti su 10 ormai sono scelti a favore del tasso fisso



vello dello 0,5%. Lo stesso è accaduto ai tassi a rata fissa, con un valore del Tan (il tasso annuale nominale) sceso allo 0,4% contro lo 0,3% del tasso a rata variabile. Questo significa che anche il Taeg, tasso di riferimento per determinare l'effettivo costo di un mutuo in quanto tiene conto anche di tutte le spese, oggi è sceso a un ulteriore 0,44% per i mutui variabili e allo 0,63% per le rate a tasso fisso.

Sono questi i perimetri cui si guarda ora dalla finestra del mercato delle compravendite. Un anno – quello in corso – decisamente di magra lo definiscono gli operatori del settore. Ma si tratta di un quadro che non può fare a meno di tenere conto evidentemente dei disastrosi effetti economici legati all'emergenza Coronavirus e al lockdown si sono fatti sentire anche sul settore immobiliare.

Le famiglie a rischio

L'ultima indagine dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo trimestre 2020, lo mette bene in evidenza. Il crollo delle compravendite immobiliari dei primi mesi viene accentuato nel secondo trimestre 2020 con il tasso tendenziale che cala a -27,2%, oltre 43mila transazioni in meno rispetto allo stesso trimestre del 2019. Non solo: il nuovo rapporto di Nomisma segnala che proprio in questo primo periodo dell'anno le banche hanno registrato un balzo del credito deteriorato, famiglie che travolte dalla crisi non hanno potuto rimborsare il proprio prestito (a rischio oltre 15,6 miliardi di euro), con 100mila famiglie che rischiano di diventare inadempienti e altre 160 che si sono viste pignorare la propria abitazione.

Minime del resto le differenze territoriali, sia per quanto riguarda le macroaree dei capoluoghi sia per le città di provincia. Il motivo della flessione – rileva il rapporto – è legato all'adozione del provvedimento del lockdown e, quindi, al blocco di ogni attività interrompendo i flussi di reddito in famiglia. Un dato ulteriore: in forte picchiata soprattutto il mercato delle abitazioni in aprile (-57,7%), con variazioni negative che superano il 60%. La tendenza negativa – rileva il report – è continuata anche nei mesi di maggio e giugno ma, con la progressiva riapertura di quasi la totalità delle attività economiche, con tassi di variazione tendenziale negativi meno elevati: rispettivamente -21,2% a maggio e -6,1% a giugno.

La chiusura di negozi

Il dato di giugno 2020, si legge nella stesura finale del rapporto dell'Agenzia delle Entrate, risente certamente della messa a rogito di accordi già preesistenti che non hanno potuto formalizzarsi davanti al notaio per via del blocco delle attività anti-Covid. Pur tuttavia, il report non esclude affatto la possibilità di un ritorno agli scambi in questa seconda parte dell'anno. Di vero e proprio crollo si può parlare anche per quanto riguarda gli immobili non residenziali. In particolare, il settore terziario-commerciale, dopo il -16,5% del semestre precedente, ha segnato, nel secondo trimestre, un vero e proprio crollo dei volumi di compravendita, con un tasso tendenziale (-32,1%) inferiore anche a quelli registrati nella crisi del mercato del 2012. In termini assoluti si sono perse, rispetto all'analogo periodo del 2019, quasi 9.000 compravendite, passando da circa 27 mila a poco più di 18 mila unità immobiliari scambiate. Negozi e laboratori sono i comparti con il tasso negativo più rilevante (-38,4%).

Il fenomeno

Il tasso variabile

La migliore scelta allo 0,3%

Il miglior tasso di interesse nominale oggi sul mercato per un prestito ipotecario agganciato al all'andamento dell'indice Euribor si è attestato intorno allo 0,3%.
La sua fluttuazione determina il valore sul mercato del mutuo a tasso variabile.

Il tasso fisso

La migliore offerta è dello 0,4%

Il miglior tasso d'interesse oggi offerto sul mercato per un prestito ipotecario a rata fissa, è dello 0,4%, calcolando nel prezzo finale anche lo spread stabilito dalle banche all'indice Eurirs.

La scelta finale

La soluzione a tasso fisso

È la scelta più diffusa: almeno 9 risparmiatori su dieci che oggi decide di sottoscrivere un mutuo o di spostare un prestito da una banca all'altra sceglie la formula del prestito a rata fissa.

LA PROVINCIA
VENERDÌ 25 SETTEMBRE 2020