LA PROVINCIA
GIOVEDÌ 31 MARZO 2022

Case, in tre mesi rate per ottanta milioni

Immobiliare. Secondo Kiron Partner, nell'ultimo periodo rilevato il ricorso ai mutui è cresciuto del 18%
Su base annua l'incremento ha raggiunto il 26,8%. L'importo medio richiesto è di 125mila euro a contratto

LECCO

MARIA G. DELLA VECCHIA

Sono in crescita le erogazioni dei mutui casa in provincia di Lecco. Secondo dati elaborati da Kiron Partner (Gruppo Tecnocasa) su base dati della Banca d'Italia, nel Lecchese nel terzo trimestre dell'anno scorso le erogazioni hanno toccato 81,5 milioni di euro, in aumento del 17,9% rispetto allo stesso periodo del 2020. Il dato migliora ulteriormente sui 9 mesi da gennaio a settembre 2021, quando le erogazioni hanno raggiunto i 265,7 milioni, con una variazione del +26,8% rispetto ai primi 9 mesi del 2020.

Erano solo 91mila euro

Circa l'importo medio, il dato lecchese è in linea con la media lombarda stimata da Tecnocasa attraverso l'elaborazione dei dati provenienti dalle agenzie di mediazione creditizia Kìron ed Epicas: nel terzo trimestre 2021 in Lombardia si è registrata una tendenza a richiedere un importo medio di mutuo pari a 124.500 euro, in aumento rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre dell'anno precedente, quando il ticket medio ammontava a 91.500 euro. Mediamente chi sottoscrive un mutuo nella regione viene finanziato circa l'8% in più rispetto al mutuatario medio italiano.

Quasi tutti (91,3%) scelgono il tasso fisso che al di là del fatto che il mutuo sia stato acceso come prima sottoscrizione, come rinegoziazione o sostituzione, si presenta molto basso rispetto all'andamento storico. "Inoltre – spiegano gli esperti di Tecnocasa - per questi contraenti, il valore della rata non muterà per tutta la durata del finanziamento". E per lo 0,7% di clienti che ha scelto il tasso variabile, misto oppure il tasso variabile con Cap (che fissa subito un limite oltre il quale non si andrà) "seppure la situazione vada monitorata con più attenzione, non si riscontra, ad oggi, una particolare condizione di criticità. L'Euribor – ricordano gli analisti - mostra tassi negativi, determinando una rata ancora contenuta e, in ogni caso, nel breve periodo non tornerà in territorio positivo".

Per quanto riguarda le erogazioni in Lombardia, le famiglie della regione nel terzo trimestre del 2021 hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto di casa per 3,453 miliardi di euro, un dato che mette la Lombardia al primo posto per totale erogato in Italia con una quota pari al 24,04% del totale dei mutui (14,366 miliardi di euro). Rispetto allo stesso trimestre del 2020 la Lombardia registra una crescita del 16,5% nelle erogazioni pari a 488,88 milioni di euro. E, come nella dinamica lecchese, anche nella media regionale i primi nove mesi del 2021 hanno registrato una sensibile crescita dei mutui: da gennaio a settembre la variazione positiva è stata del +31,9% (+2,764 miliardi erogati), a fronte di un volume totale di 11,417 miliardi di euro, pari al 24,98% del totale nazionale.

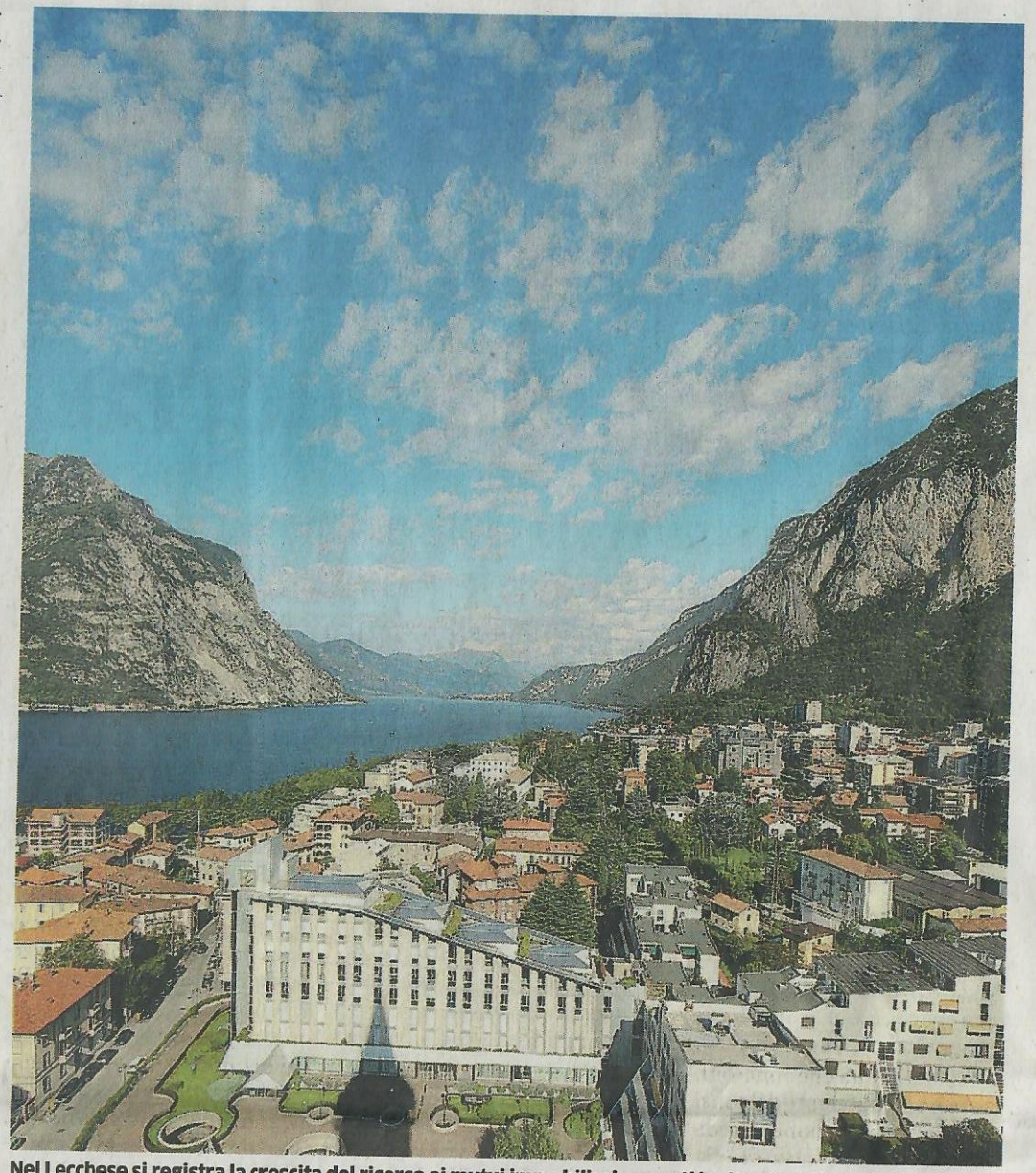
L'inflazione

«Con un'inflazione attesa al rialzo nei prossimi anni - concludono gli esperti di Kiron Partners - si assisterà ad un fenomeno che vedrà un apprezzamento dei valori immobiliari contro un mantenimento del costo della rata, per cui non si evidenziano particolari tensioni", tuttavia «chi non ha ancora sottoscritto il mutuo deve fare i conti con una situazione internazionale incerta, che, presumibilmente, caratterizzerà i mercati del credito nel lungo periodo».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Quasi tutti (il 91% del totale) scelgono la formula a tasso fisso

La risalita del costo della vita porta a un aumento del valore immobiliare



Nel Lecchese si registra la crescita del ricorso ai mutui immobiliari, erogati inoltre per cifre più alte

Tassi ancora contenuti Ma c'è l'incognita guerra

L'analisi

La crisi geopolitica internazionale ha portato all'impennata di Euribor ed Eurirs

I mutui continuano a registrare tassi bancari molto contenuti ma gli effetti finanziari delle crisi geopolitiche, in primis quella del conflitto fra Russai e Ucraina, potrebbero cambiare le carte in tavola anche sul lungo periodo.

Il primo trimestre di quest'anno assorbe dunque gli effetti della nuova ondata di pandemia che si era verificata a inizio gennaio oltre ai primi venti di guerra in Ucraina, pertanto, «il barometro dei tassi di indicizzazione dei mutui ha registrato una risalita. In ogni caso è necessario considerare sia i maggiori costi legati alla sottoscrizione di un mutuo, sia i diversi percorsi di risalita del tasso Euribor e del tasso Eurirs», affermano gli analisti di Kiron Partner.

Considerando i due tassi interbancari, diversi per durate delle operazioni, per quanto riguarda i soli parametri Euribor a tre mesi (quotato a inizio del mese di marzo -0,49%, in crescita da inizio 2022 dell'8%) ed Eurirs 25 anni (il 18 marzo la quotazione era pari all'1,02% in crescita del 79 per cento rispetto ad inizio 2022) gli esperti di Kiron affermano che «sarebbe plausibile pensare a un aumento dei tassi di interesse».

Ma non è detto perché, aggiungono, «se si risale nel tempo, valori simili si ritrovano a marzo 2018, dove le percentuali erano per Euribor 3 mesi -0,33% e per Eurirs 25 anni 1,53%».

Quindi, «fermo restando uno spread medio analogo (stimato circa all'1,2%) sia per il tasso fisso che per il tasso variabile, una richiesta di finanziamento a venticinque anni di 120mila euro su 160mila euro di valore immobiliare porterebbe a situazioni molto simili».

E con un esempio l'ufficio studi di Tecnocasa mostra che nel caso citato a fronte di una rata che a marzo 2018 era di 557 euro per il tasso fisso e di 445 per il variabile, a marzo 2022 il calcolo presenta una rata di 507 euro per il fisso e di 434 euro per il variabile.

In conclusione, secondo gli esperti Kiron, «continuano le interessanti opportunità anche per coloro che devono ancora sottoscrivere un mutuo, di fronte peraltro all'aspettativa pressoché certa di un lieve rialzo dei valori immobiliari a breve e medio termine.

Nonostante le tensioni sui mercati internazionali - conclude il report analitico degli esperti di Kiron Partner - i mutui attualmente restano più vantaggiosi rispetto al 2018, anno in cui tra l'altro si parlava di mutui ai minimi storici».

M. Del.