

Mutui, raddoppiano i prestiti a tasso fisso

Marco Lo Conte

Avere la certezza di pagare sempre la stessa cifra, salata? Oppure affrontare gli strali della volatilità relativa dell'Euribor e rischiare di sborsare ogni mese una cifra diversa? Un dilemma amletico tra tasso fisso e variabile cui ieri l'Adusbef ha indirettamente "risposto", chiedendo una moratoria su interessi e rate dei mutui per 3,2 milioni di famiglie. Ma rispetto al quale il risparmiatore italiano, che ha acceso un mutuo nel 2007, già aveva dato la sua soluzione. **Tanto da abbandonare di slancio il variabile a vantaggio del fisso.** Un vero e proprio boom, testimoniato dalla fotografia sul mercato dei mutui italiani del 2007 scattata dal bollettino di marzo di Assofin, l'associazione italiana del credito al consumo e immobiliare. **Oltre la metà dei mutui erogati l'anno scorso sono a tasso fisso, il 56%, contro il 26% del 2006;** e in termini di flussi erogati, si è passati dal 21% al 52% a tasso fisso, riducendo i prestiti a tasso variabile dal 64% del 2006 al 39% del 2007, pur comprendendo in quest'ultima categoria i sempre più diffusi mutui a rata costante, che spalmano le oscillazioni dei tassi di interesse sul numero di rate.

Diversi i fattori che hanno concorso a determinare questa impennata del fisso: la reazione psicologica, innanzitutto, rispetto alla **recente crescita dell'entità delle rate, causa rialzo dei tassi d'interesse operato dalla Bce**, dall'inizio del 2006 in poi; ma ha giocato anche la progressiva riduzione della differenza tra i più costosi tassi fissi (parametrati all'Irs, ossia ad una media di tassi di mercato monetario) e i tassi variabili (legati all'andamento del solo euribor).

Per la sua indagine, il campione preso in esame dall'Osservatorio Assofin rappresenta il 54% del totale dei circa 635mila mutui accessi nel corso del 2007, una cifra che porta il numero di prestiti a circa 5,2 milioni. In termini di erogazione, **nel corso dell'anno passato sono stati erogati mutui per quasi 80 miliardi di euro**, che portano il totale di crediti iscritti nei bilanci delle banche a oltre 310 miliardi di euro. In totale, rispetto al 2006, la crescita dei flussi finanziati registrata dall'Osservatorio Assofin è pari al 6,1%, in netta decelerazione rispetto al +15,4% registrato due anni fa sul 2005: segno del momento di tensione dell'industria del credito.

L'indagine analizza, infatti, il mercato nel corso di **uno dei momento più delicati per il mercato dei mutui**, che ha reso noto al grande pubblico il termine (e lo spettro, visti gli effetti) subprime. Secondo Assofin sono due le velocità cui viaggia l'offerta di mutui casa: da una parte le banche generaliste, che registrano un aumento contenuto dei volumi erogati pari al 2,9% (nel 2006 era cresciuto del 10,6%), dall'altra le banche specializzate nel credito per la casa hanno fatto registrare nel 2007 tassi di crescita più brillanti, +13,9%, seppure in netta frenata rispetto all'anno precedente, in cui la crescita era stata del 35,4%.

E la conferma della maggiore concorrenzialità del mercato, con un novero più diversificato di soggetti, è il dato sul canale web: **l'8% dei volumi viene erogato tramite Internet**, il 5% tramite i portali di operatori attivi anche allo sportello, mentre il restante 3% attraverso soggetti terzi che attuano il brokeraggio online. Tra questi il protagonista quasi indiscusso è Mutuonline, società quotata da meno di un anno sul listino della Borsa italiana, che da sola conta il 2% circa del mercato.

L'indagine realizzata da Assofin conferma alcuni trend in opera ormai da tempo, in particolare per quanto riguarda l'ammontare dei prestiti erogati e la loro durata. Nel primo caso si segnala come la percentuale per flussi erogati di mutui sopra i 100mila euro sia salita dal 53% al 75%, complice la rivalutazione del valore

degli immobili.

Mentre **l'allungamento dei contratti di mutuo** ha portato in cinque anni la quota di prestiti oltre i 20 anni dal 20% al 60% del totale e, per numero di contratti, da 21 al 53%. Decisamente meno volatile la distribuzione dei flussi erogati per regione: con Lombardia e Lazio che valgono rispettivamente il 25 e il 15% del mercato nazionale del mutui; e che vedono incrementare il loro peso per mutuo medio pro-capite, rispettivamente a 153mila e 164mila euro. Sale anche la Liguria e, seppur di poco anche la Toscana; da segnalare invece che rispetto al 2006, lo scorso anno sono diminuite le erogazioni medie per regioni come Emilia-Romagna, Piemonte, Valle d'Aosta e Veneto.