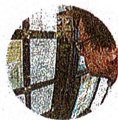


+10%

**Como e Varese le più dinamiche**

Lo scorso anno compravendite in aumento in tutte le province lombarde Como (+10,1%) e Varese (+8,9%) le più dinamiche; poi Lodi (+8,7%), Bergamo (+7,7%), Mantova (+7,6%), Pavia (+6,8%), Brescia (+6,5%), Lecco (+6%), Cremona (+5,6%), Milano (+5,5%), e Sondrio (+1,7%)

«Sbagliato fare allarmismo» Tutto legato ai tempi della Bce

L'analisi. Simone Majeli, vicepresidente di Fimaa Confcommercio
«Un passaggio chiave è settembre, ma l'intervento potrebbe slittare»

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

In quale misura l'andamento dello spread incide sui finanziamenti per gli immobili? E la stagione dei mutui convenienti è destinata davvero a concludersi a breve? Sono i quesiti al centro dell'analisi di Simone Majeli, vicepresidente Fimaa Como e impegnato nel settore crediti.

«L'aumento dello spread non va a impattare sui finanziamenti a tasso variabile» questa è la premessa fondamentale di Majeli. «L'aumento dello spread condiziona esclusivamente i nuovi mutui a tasso fisso». La ragionevole certezza con cui lo si può affermare deriva da un dato di esperienza. «Se si ritorna a osservare quello che è successo negli ultimi anni, ogni volta in cui si è verificato un incremento dello spread si è visto che ha avuto impatto sui nuovi mutui a tasso fisso. Ora la tensione è creata dallo spread che si aggira a quota 290 quando dovrebbe restare, in base ai dati, attorno a 150. Questo fatto incide sulla nuova raccolta delle banche che devono uscire con un tasso fisso».

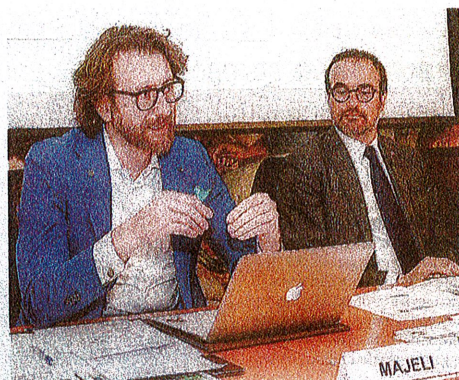
Se si ricostruisce quello che è accaduto, lo spread medio dei primi mesi del 2019 è in aumento di 0,50 rispetto allo scorso anno. «Questo sulle stipule dei nuovi mutui provoca due conseguenze - continua Simone Majeli - la prima è che bisogna cercare di non creare allarmismo. La seconda è che l'aumento dei tassi già si sta verificando sui nuovi mutui a tasso fisso e in effetti sta accadendo che una parte delle per-

sonne indecise si orienti sul variabile».

Sono due gli unici fattori che possono realmente far aumentare i tassi: uno è certamente una eventuale manovra della Banca Centrale Europea. «Se la Bce decidesse di alzare i tassi si verificherebbe l'inizio dell'incremento anche del tasso variabile». L'altro punto riguarda la relazione tra le banche, nel caso cadesse la fiducia tra loro, ma questo secondo fattore al momento non esiste, quindi rimane come unica causa realistica per un futuro eventuale aumento dei tassi la scelta o meno da parte di Bce.

«Quest'ultima potrebbe ritoccare i tassi attorno a settembre. C'era già stato un input in base al quale si prevedeva che ci sarebbero stati aumenti da parte della Bce. Ora però c'è motivo per fare una considerazione in direzione opposta perché, se questo andamento dello spread dovesse permanere, Bce per evitare la tensione del mercato potrebbe decidere di immettere liquidità, di conseguenza spostare nuovamente nel tempo un prossimo aumento dei tassi», ritenuto comunque inevitabile.

Si ipotizza del resto che, se la tensione resta forte e alta, la Bce possa anche decidere, per mantenere calmi i mercati, di iniettare ancora liquidità e quindi l'eventuale aumento che potrebbe esserci in settembre slitterebbe all'anno prossimo, ma certamente ci sarà. «Verosimilmente è normale che prima o poi la Bce decida di intervenire, ma potrebbe avvenire non a breve».



Simone Majeli con Mirko Bargolini, presidente di Fimaa

Nonostante la tensione e quindi l'incertezza tenda a creare una condizione di stallo, è incontrovertibile che nell'ultimo anno il mercato a Como sia ripartito.

Tra le diverse province limitrofe e con l'esclusione di Milano, Como si è dimostrata la più dinamica. Per esempio, rispetto a Lecco, si è attestata a oltre il doppio in termini di transazioni e il 2018 è stato chiuso con 666 milioni di erogato, mentre Lecco con 281, anche se Lecco e provincia (337mila abitanti) ha dimensioni ridotte rispetto a Como (599mila).

Di fatto sono la stessa destinazione, hanno lo stesso "brand" ma Como si attesta come più importante e la richiesta nel complesso della nostra provincia risulta leggermente in aumento di 1,4. Incidono nel mercato delle compravendite le richieste degli stranieri, ma non per quan-

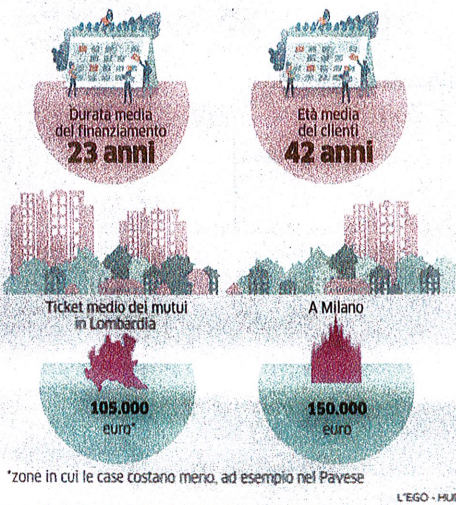
to riguarda i mutui. «Sono pochissimi gli istituti bancari che finanziano i non residenti che tendenzialmente tendono a non utilizzare strumenti di finanziamento per grandi operazioni, ma solo per le medie che arrivano a 300mila fino a 500mila euro. In questi casi, quando l'intervento utilizza la leva bancaria, non supera mai il 50%». Il mercato straniero dei mutui non va oltre il 2%, non ha quindi un impatto significativo. Diverso il ruolo dei non residenti frontalieri, cittadini italiani che vivono al confine e lavorano in Svizzera. Per loro tutte le province di Como, Varese e Sondrio sono mercati appetibili, ma i mutui per i frontalieri non sono rilevabili, non vengono scorporati dall'insieme dei mutui per i cittadini italiani e non è possibile dare una valutazione su quello che certamente è un contributo importante per queste aree.

I mutui

ticket medio del mutuo in provincia di Lecco e di Como*

115.000 euro

*valore di quell'80% che mediamente le banche erogano come finanziamento



so.

Quindi ritiene che l'aumento di Iva e accise che compensi quota 100 e reddito sia una misura opportuna? Per me una misura è opportuna se porta a sostenibilità del debito e del deficit. Quindi vengono tagliate le spese, oppure si aumenta l'Iva o altre tasse. Ma non si può fare nuovo deficit, questo è il punto.

L'Europa e lo spread non sono dunque i problemi primari per l'Italia? No, chi lo pensa sbaglia senza dubbio. Il problema del debito pubblico è solo in apparenza una questione che dobbiamo vederla con l'Europa. L'Europa è una sorta di preallarme, perché

il vero problema arriva da chi presta i soldi all'Italia. Nel senso che il vero dramma per l'Italia starebbe in un'eventuale asta dei titoli di Stato che andasse deserta. Sono i mercati finanziari a prestarci i soldi, non l'Europa.

Quindi essere virtuosi con l'Ue migliora la reputazione e risolve lo spread?

Se siamo virtuosi con l'Europa abbiamo molti meno problemi nel finanziare il nostro debito pubblico. Se non lo siamo potremmo averne. Sono due aspetti collegati fra loro, ma per l'Italia è più importante avere credibilità sui mercati finanziari per rifinanziare il debito pubblico.

Prezzi stabili e tassi convenienti Mercato ancora in crescita

L'evoluzione

Lo scorso anno si è concluso con un aumento dei contratti. Segno meno a inizio 2019, è l'avvio di un nuovo trend?

In Italia negli ultimi 5 anni le compravendite di abitazioni assistite da finanziamenti bancari sono aumentate del 107%. Il dato è dell'Abi che sottolinea anche come a favorire la ripresa dei volumi scambiati ha

contribuito sia la flessione dei prezzi delle case sia il livello particolarmente modesto dei tassi di interesse sui mutui.

È cresciuto inoltre nello stesso periodo il rapporto tra l'ammontare dei nuovi mutui residenziali erogati dalle banche e il valore dell'immobile oggetto dell'acquisto (il cosiddetto «Loan to Value»), passato dal valore minimo del 55,0% nel 2013 al 74,3% di fine 2018. Viste le condizioni, l'Abi ricorda che

secondo la sua analisi diffusa nei giorni scorsi la quota di famiglie italiane per cui sarebbe possibile l'acquisto di una abitazione tende ad aumentare, collocandosi al 78% secondo le analisi dell'Abi, valore massimo dal 2004.

La dinamicità del mercato immobiliare funge da propulsore per la crescita del mercato dei mutui residenziali, che segna in base ai dati Banca d'Italia, un +13% nel quarto trimestre

2018, con volumi complessivi erogati nel 2018 in aumento del 6,2% e oltre i 50 miliardi di erogazioni nell'anno, soglia non superata dall'anno 2010.

Alla base delle dinamiche di sviluppo positive rilevate ci sono, da un lato, prezzi al mq delle abitazioni particolarmente appetibili dopo anni di continue riduzioni e, dall'altro, spread di offerta sui mutui a condizioni sempre di elevata convenienza, nonostante le prime dinamiche al rialzo degli spread che hanno interessato in particolare l'offerta dei mutui a tasso fisso.

Ciò detto, le richieste di mutui e surroghe nel primo trimestre 2019 rallenta segnando un -7,9% ma il dato è troppo parziale per stabilire se si tratta

dell'avvio di un nuovo trend dopo diversi anni con il segno più.

Nel quarto trimestre 2018 in provincia di Como sono stati erogati volumi per 178,8 milioni di euro.

L'ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato, nel dettaglio l'andamento dei finanziamenti finalizzati all'acquisto dell'abitazione concessi alle famiglie residenti in Lombardia. Lo studio fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e pubblicato da Banca d'Italia nel mese di marzo 2019.

Il dato comasco è in crescita rispetto allo stesso periodo del 2017 (+16,1%), e fa segnare, dopo Pavia (il cui confronto con l'anno precedente evidenzia un

+20%), la migliore performance. Complessivamente i dodici mesi appena trascorsi hanno evidenziato volumi per 666,4 milioni di euro (+11,8%).

Globalmente le famiglie lombarde hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto delle abitazioni per più di 3 miliardi e 280 milioni, cifra che colloca la regione al primo posto in Italia per totale erogato. Variazione positiva rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, ma anche esaminando i dati dell'intero anno.

Guardando alle province vicine a Como, in provincia di Lecco - sempre tra ottobre, novembre e dicembre - sono stati erogati volumi per 73,9 milioni di euro a Varese 235,2 milioni.