

“CON AUMENTO MUTUI FORTE RISCHIO INSOLVENZA”: BUCCELLA, “MINACCIA PER MERCATO IMMOBILIARE”

23 Giugno 2023



L'AQUILA – “Una famiglia che ha comperato casa accendendo un mutuo con tasso variabile, può ritrovarselo ora raddoppiato, con crescita dell'insolvenza, e questo avrà effetti molto negativi anche nel mercato immobiliare, ad oggi stabile, anche perché il costo delle case è già cresciuto per l'aumento delle materie prime, e se la banca vuole maggiori garanzie, e anticipi più sostanziosi, la maggioranza della popolazione avrà oggettiva difficoltà ad accedere al mutuo”.

Lo scenario, che desta preoccupazione, lo illustra per Abruzzoweb, Daniele Buccella, 39 aquilano, consulente finanziario indipendente per la Fortress Fcs, che ha sede nel capoluogo d'Abruzzo.

Il 15 giugno la Bce ha stabilito un nuovo rialzo dei tassi di interesse, per ulteriori 25 punti base. Un'ennesima decisione di stretta monetaria presa per contenere l'inflazione, con un impatto diretto sui finanziamenti ad imprese e famiglie, mutui per comprare casa compresi, soprattutto per i mutui a tasso variabile, scelti perché offrono inizialmente tassi di interesse inferiori rispetto ai mutui a tasso fisso. Tuttavia, con un aumento dei tassi di interesse, i mutuatari potrebbero sperimentare un aumento delle loro rate mensili.

Il consiglio che si sente di dare Daniele Buccella è quello di aspettare ad accendere un mutuo: per i motivi che qui di seguito vengono illustrati, “ci sarà il calo delle domande di mutuo, e la domanda diminuirà, e a quel punto le banche dovranno cedere qualcosa di più, in termini di garanzie richieste, a dispetto del rischio che corrono”.

Per comprendere dunque cosa sta accadendo, ammonisce l'esperto, occorre però fare qualche passo indietro.

“Nell'ultimo report Ister della banca d'Italia, l'indicatore trimestrale per l'economia regionale, emerge una situazione che è peggiorata rispetto al 2022 per quanto riguarda l'erogazione dei finanziamenti da parte delle banche. Ma è pur vero che il 2022 è stato un anno di forti immissioni di liquidità nel sistema, dovute al contrasto dell'emergenza covid. Ora però c'è un processo di normalizzazione della politica monetaria, che ha portato a questo aumento dei tassi di interesse a livello europeo”

Altro aspetto che emerge dal rapporto, spiega il consulente è che “i prestiti privati non sono in calo, sono in linea con quelli dell'anno scorso, e lo stesso vale per le imprese. Quello che cambia è la finalità del finanziamento. In particolare tra le imprese si registra una forte diminuzione dei prestiti da destinare agli investimenti, aumentano invece quelli finalizzati ad avere più liquidità e per ristrutturare i debiti. Un segno questo che ancora forti sono gli effetti della crisi determinata dal caro energia e in generale dall'emergenza covid”.

Altro aspetto da sottolineare è che le banche chiedono garanzie sempre più stringenti, prima di concedere un prestito.

“Si potrebbe pensare – prosegue Buccella – che le banche abbiano un problema di liquidità e dunque siano necessitate a tutelarsi dai rischi di insolvenza. Ma andando a vedere i numeri non è così: il tasso di deterioramento del credito è pressoché

stabile, nel 2022 era anzi in calo e in linea con l'anno precedente, intorno all'1,3% di quanto erogato".

Altro segno di criticità: "uno potrebbe pensare ora che con tassi più alti una banca ci guadagna di più. Ma in realtà ogni banca rappresenta un discorso a sé stante, ha un suo modello di business, una propria gestione del rischio. Come già accaduto le banche americane, se con i tassi di interesse più alti si riesce avere maggiori margini nel breve termine, le cose cambiano nel medio e lungo termine perché a maggiori tassi corrisponde un minore valore dell'investimento della banca. Per fare un esempio: se una banca ha acquistato titoli di stato o altri prodotti a medio lungo termine, nel momento in cui i tassi aumentano perdono di valore, perché puoi avere investito 100 e ritrovarti 90, nel caso in cui la banca abbia bisogno di liquidità, ed debba essere costretta a vendere investimenti in essere, cedendo titoli con una minusvalenza"

Infine "le banche sanno che la Bce disporrà altri aumenti dei tassi, almeno due, per riportare l'inflazione sotto controllo. E questo per le banche rappresenta un maggiore rischio percepito".

Descritto lo scenario generale, veniamo dunque ai mutui, per i cittadini italiani abruzzesi.

"Le famiglie che hanno acceso un mutuo per comprare casa si dividono in due categorie. Chi aveva un tasso fisso, diciamo al 2%, non ha problemi, l'interesse è più o meno resta lo stesso. Invece chi aveva un tasso variabile rischia di vederselo raddoppiare. E questo determinerà inevitabilmente problemi per il mercato immobiliare. Gli effetti ancora non si vedono ma arriveranno. Il credito che cedono le banche diventa un credito di qualità, cioè vengono chieste garanzie più forti, e anticipi più sostanziosi".

L'effetto, si può dare per certo è che l'acquisto di una casa sarà meno accessibile alla maggioranza della popolazione.

"L'effetto aumento dei mutui ancora non si vede, e la gente tende a ignorarlo. Cioè se uno vuole una casa è disposto a prendere un prestito anche 7%. Non c'è stato, ancora un calo della domanda, ma è oggettivo che aumenterà il rischio di insolvenza, a dirlo sono le statistiche. Per le banche il problema è minore, perché il rischio è calcolato, importante per loro rimanere nei parametri degli anni precedenti, importante per loro è che l'insolvenza non superi una determinata percentuale".