

# Sui mutui domanda e offerta a caccia di un nuovo contatto

**Il Conafi Mortgage Index evidenzia l'intenzione di far ripartire un mercato ancora «ingessato»**

**Evelina Marchesini**

■ L'emergenza mutui non accenna a rientrare, ma stavolta a lanciare l'allarme sono le stesse istituzioni bancarie: la disponibilità a erogare finanziamenti alle famiglie in realtà c'è, ma quello che manca è la voglia reale di comprare casa e, soprattutto, di contrarre un prestito a lungo termine in un periodo dai contorni opachi come quello che stiamo vivendo. Dopo che gli istituti hanno negato credito alle famiglie per tanto tempo, non basta che ora ci sia una maggiore disponibilità: gli spread elevati, la crisi immobiliare, l'incertezza economica, la disoccupazione e l'occupazione a singhiozzo non invogliano di certo a sottoscrivere un impegno bancario a lungo termine. E, soprattutto, i clienti che le banche vorrebbero non sono quelli che sono oggi in cerca di un mutuo.

In sostanza è questo ciò che rileva un nuovo indicatore del mercato, il Mortgage index Conafi, per la prima volta disponibile per una comunicazione pubblica. Si tratta di un set di indici che hanno l'obiettivo di offrire agli operatori del mercato mutui retail e del mercato immobiliare re-

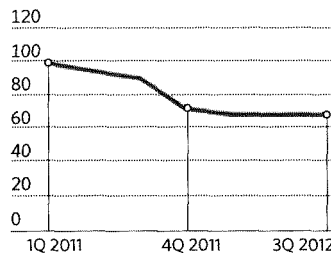
sidenziale uno strumento per le decisioni di business. L'ultima rilevazione, che copre fino alla fine di settembre, evidenzia un miglioramento delle percezioni degli operatori, anche se nel segno di una forte prudenza. In particolare, l'Indice della pressione competitiva indica che le dieci banche che vengono intervistate per l'aggiornamento dell'indicatore (le quali rappresentano circa il 65% del mercato mutui in Italia) prevedono una ripresa della pressione competitiva a partire dal 4° trimestre, anche se nel 3° trimestre continua a prevalere la prudenza. Il mercato studia nuovi prodotti e progetta servizi innovativi che verranno lanciati prossimamente con l'obiettivo di rilanciare il business, con formule create per essere appetibili in un mercato che è completamente cambiato. Un cambiamento che si rileva anche nel fatto che, se mentre prima della crisi le reti di mediazione creditizia avevano un ruolo importante, ora si è tornati alla distribuzione "in house", con gli sportelli bancari che rimangono la scelta prioritaria nella distribuzione.

«L'indice è stato ideato un anno e mezzo fa e oggi ha un concreto valore previsivo - spiega Marcella Frati, fondatrice di Emf Group, che ha ideato ed elabora l'indice - e si differenzia da tutti gli altri indicatori del mercato dei mutui perché si pone in un'ottica previsiva e non di consuntivo. In sostanza, interessa sapere cosa pensano gli addetti ai lavori e i decision maker del settore, per navigare in queste acque agitate». Guardan-

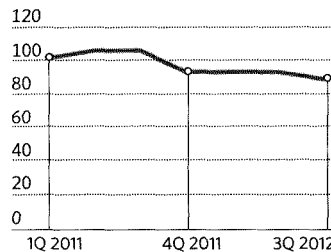
## Gli indicatori

L'indice generale e due dei sottoindici da cui è composto

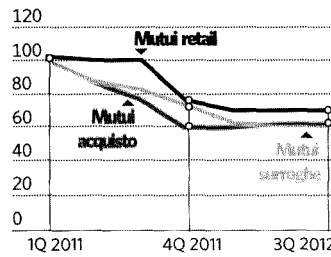
CONAFI MORTGAGE INDEX



INDICE PRESSIONE COMPETITIVA



MUTUI



FONTE: Emf Group

do all'indice con un'ottica di più lungo periodo, ma anche al mercato mutui nel suo complesso, secondo Marcella Frati si è toccato il fondo nel quarto trimestre 2011 e nel primo di quest'anno, ma dall'estate si vede un sostanziale miglioramento. «Dire oggi che il problema sono le banche che non vogliono erogare finanziamenti significa essere rimasti a un anno fa - spiega Marcella Frati -. In realtà molti istituti hanno ideato prodotti nuovi, sono tornati anche i mutui al 100%, ma non ci sono i consumatori a cui le banche vorrebbero erogare i capitali. Tutti aspettano. E il risultato è che molti istituti, che avevano messo a budget determinati livelli di erogazione di prestiti ipotecari, in realtà non riescono nemmeno ad avvicinarsi ai loro obiettivi». Questo un lato della medaglia, dunque. Dall'altro ci sono però le famiglie che vorrebbero sì un mutuo, ma non riescono a soddisfare le condizioni richieste dagli istituti, soprattutto sul fronte delle certezze reddituali. E su questo insiste, per esempio, l'Ance (Associazione dei costruttori edili), che ha anche recentemente evidenziato come il blocco nell'erogazione dei mutui si sia tradotto in un disastro per il settore immobiliare, soprattutto delle nuove costruzioni. Nell'ultimo rapporto congiunturale di luglio Ance evidenziava un calo degli investimenti nella nuova edilizia abitativa che ormai ha raggiunto il 44% su base quinquennale. Sembra proprio di essere tutti a un punto di stallo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Acquisti, surroghe e reti terze: in cinque punti l'analisi del sentiment

### IL PURGATORIO NORMATIVO

Attese in Gazzetta Ufficiale le modifiche per l'attività dei mediatori creditizi

■ Il Conafi Mortgage Index è composto da cinque sottoindici. L'indice "richieste mutui retail" riflette le previsioni degli operatori circa l'andamento delle richieste totali rispetto al trimestre precedente, lo sviluppo di nuovi prodotti, le iniziative di marketing, le esigenze di funding e l'importo medio dei mutui. A luglio (con validità fino alla fine di settembre) questo indice è lievemente migliorato, passando da 69,3 a 71,1 (base 100 nel 1° trimestre 2011). L'indice "mutui acquisto" riguarda le previsioni sull'andamento delle erogazioni per il nuovo acquisto, l'andamento del mercato immobiliare, dei tassi di interesse, il lancio di nuovi prodotti per il mercato mutui retail e la ricerca di funding. Risulta in lievissima diminuzione, da 61,9 a 61,8. L'indice "mutui surroghe" a luglio ha evidenziato che questo prodotto è ormai inesistente: i tassi d'interesse rimangono superiori a quelli dei mutui stipulati negli anni precedenti. Ne deriva la non concorrenzialità dell'istituto di credito surrogante rispetto al precedente anche nella valutazione di allungamento del piano di ammortamento. L'indice resta fermo a 60,4.

L'indice "condizioni del business" riflette le previsioni sul costo del funding, le variazioni nel "loan to value", l'impatto delle normative, lo sviluppo della distribuzione tramite reti terze, la crescita del mercato immobiliare rispetto al mercato dei mutui retail. A luglio si è evidenziata una grande prudenza: tutti si muovono nel mercato con cautela, in attesa di buone notizie dal fronte politico ed economico nazionale ed europeo. Si attende anche la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle ultime modifiche normative in relazione all'attività di mediatore creditizio, che dovrebbero far riprendere que-

sto mercato: l'indice è sceso da 64,1 a 63,6. Infine, l'indice di "pressione competitiva" è sceso da 90,7 a 87, a causa della forte inattività del settore, sotto le aspettative.

Gli sguardi sono ora puntati sull'ultimo trimestre dell'anno. L'indice complessivo Conafi mortgage index, assorbendo le varie componenti, resta fermo a 68,5, confermando l'immobilità del mercato e degli operatori in attesa di qualche spunto di ottimismo. — **Ev.M.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA