

# Mutui, i green prendono il volo

Finanziano l'acquisto di case ad alta prestazione energetica e ristrutturazioni attente alla tutela dell'ambiente

**Marco Frojo**

**I**l mercato dei mutui ha superato il primo importante banco di prova da quando lo spread Btp-Bund si è impennato. E la cosa non era per niente scontata visto che, pur essendo vero che il differenziale fra il titolo decennale tedesco e quello italiano non è direttamente collegato ai tassi dei finanziamenti per l'acquisto della casa, una situazione di tensione sui titoli di Stato spinge le banche ad essere più caute nelle erogazioni per compensare eventuali perdite sulle obbligazioni che hanno in pancia. A certificare che, almeno per ora, non ci sono stati forti contraccolpi è **Crif**, secondo i cui dati a novembre le interrogazioni registrate sul suo sistema di informazioni creditizie (Sic) sono cresciute del 3,3%. I Sic sono gli elenchi dei cattivi pagatori a cui le banche si rivolgono prima di concedere un prestito e **Crif** ne gestisce uno dei più importanti in Italia. Questo significa che la crescita ha riguardato vere e proprie istruttorie formali e non semplici richieste di informazioni o preventivi. «Un altro dato che caratterizza positivamente la rilevazione di novembre è rappresentata

to dal consolidamento del trend di crescita dell'importo medio richiesto, che si è attestato a 129.618 euro (+1% rispetto al corrispondente mese del 2017, in ripresa da agosto dopo i primi sei mesi dell'anno sostanzialmente piatti)», si legge nel rapporto **Crif**. E un'ulteriore conferma del fatto che la navigazione del settore dei mutui prosegue senza particolari scossoni arriva dal fatto che le offerte da parte delle banche hanno fatto registrare solo marginali ritocchi al rialzo. Rispetto ai minimi storici di qualche mese fa, gli spread, che in questo caso sono i margini di guadagno degli istituti di credito, sono aumentati di meno di mezzo punto percentuale e si mantengono dunque su valori storicamente molto bassi.

Secondo la rilevazione **Crif**, dall'inizio dell'anno il numero maggiore di richieste si concentra ancora nella fascia di importo compreso tra 100.000 e 150.000 euro, che rappresenta il 29,6% del totale, in crescita di 0,3 punti percentuali rispetto al corrispondente periodo del 2017. Per quanto riguarda invece la distribuzione dei mutui richiesti per classe di durata si conferma la preferenza degli italiani per piani di rimborso compresi tra i 16 e i 20

anni, che arrivano al 26% del totale, in crescita di 1,4 punti percentuali rispetto al corrispondente periodo del 2017. Complessivamente, oltre il 70% delle richieste prevede un piano di rimborso superiore ai 15 anni (+2,1 punti percentuali), mentre quelle con durata inferiore ai cinque anni, dove tipicamente si concentrano i mutui di sostituzione, hanno un peso pari allo 0,6% del totale, con un'incidenza pressoché dimezzata rispetto alle rilevazioni del 2017.

In merito all'età del richiedente, infine, la fascia d'età compresa tra i 35 e i 44 anni rimane maggioritaria, con una quota pari al 34,5% del totale, seppur in leggero calo rispetto al 2017 (-0,6 punti percentuali).

Le altre classi di età non mostrano variazioni sostanziali ad eccezione di quella compresa tra i 25 e i 34 anni che cresce di +0,4 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, arrivando al 25,0% sul totale. Nel complesso cresce ancora il peso delle fasce di popolazione più giovani, con il 27,3% delle richieste che risulta presentato da persone con meno di 35 anni.

«Nel mese di novembre si

conferma il trend di progressivo sviluppo del mercato dei nuovi mutui, con l'aumento del numero di richieste registrate sul sistema di informazioni creditizie di **Crif** e una ripresa dell'importo medio, che fa registrare il valore più alto del singolo mese negli ultimi cinque anni - commenta Simone Capecchi, executive director di **Crif**. Un fenomeno di grande interesse è rappresentato dai cosiddetti "mutui green", che finanziano l'acquisto di abitazioni ad elevata prestazione energetica oltre che lavori di ristrutturazione che implicano l'upgrade della classe energetica. Per tali interventi, infatti, i mutui considerati "verdi" possono prevedere condizioni particolarmente agevolate, come tassi più vantaggiosi o finanziabilità più elevata rispetto al valore dell'immobile».

Questo avviene per due differenti ragioni. Da una parte gli istituti bancari vogliono dare il proprio contributo al miglioramento dell'ambiente, dall'altra i mutui su case con una buona classe energetica presentano minori tassi di default e sono dunque più sicuri. Una ricerca realizzata proprio da **Crif** nel 2017 ha infatti dimostrato che più è bassa la classe dell'immobile maggiori sono i rischi di insoluti. —

**I finanziamenti verdi hanno tassi migliori e finanziabilità più alta del valore dell'immobile**

**Anche nel 2018 la fascia più richiesta è quella tra 100.000 e 150.000 euro**

## La scheda

### Andamento dell'importo medio dei mutui ipotecari richiesti

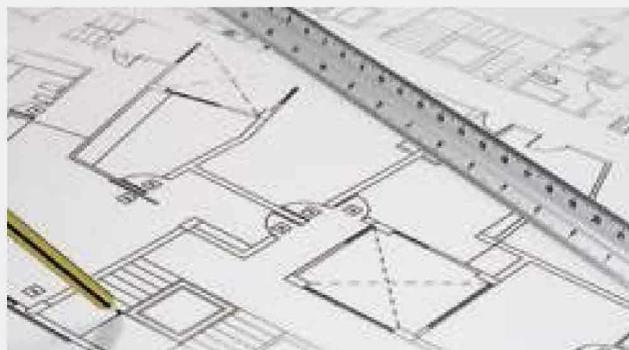
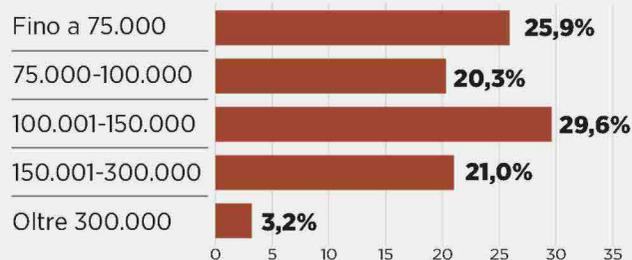


### Andamento del numero di richieste di nuovi mutui e surroghe ponderato a parità di giorni lavorativi



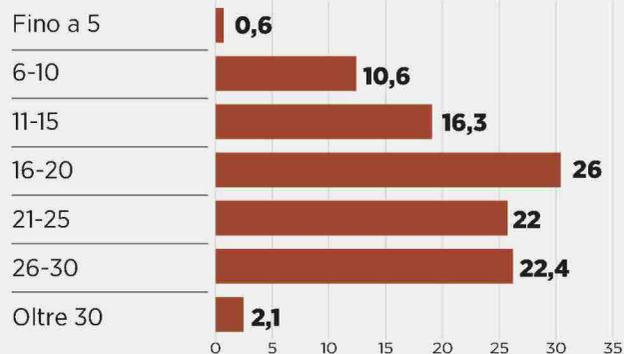
### Classe di importo

% distribuzione 2018



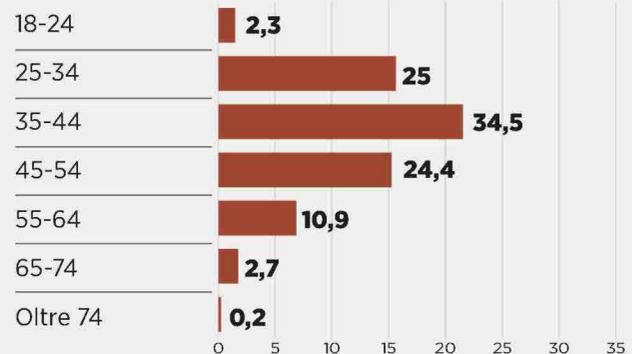
### Classe durata mutuo

(n. anni)



### Classe età

(anni)



Fonte: EURISC - Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

centimetri