Mutui: erogato in aumento nei grandi centri, ma in provincia si riduce

3 Ottobre 2018

Il mercato immobiliare italiano sta vivendo un momento molto particolare; in alcuni comuni i prezzi hanno ripreso salire, in altri sono ancora stabili e in tutti, complici i tassi favorevoli applicati dalle banche, gli italiani cercano di comprare casa. Ma come si differenzia il settore dei mutui fra grandi e piccoli centri? Per rispondere alla domanda **Facile.it** e **Mutui.it** hanno analizzato oltre 25.000 richieste di finanziamento e relative erogazioni presentate fra il 1 gennaio 2017 ed il 30 giugno 2018, evidenziando come nei comuni con più di 250.000* abitanti **gli importi medi erogati siano aumentati del 7%** arrivando, nel primo semestre 2018, a 150.923 euro, ma nei piccoli centri siano **diminuiti dell'1,5%** (importo medio 116.388 euro).

In provincia si sogna, ma poi ci si scontra con la realtà

L'analisi è partita dalle richieste di finanziamento e ha potuto mettere in luce come, sia in provincia sia in città, nel corso dell'ultimo anno il desiderio di acquistare casa non sia cambiato.

Nel primo semestre del 2017 la **richiesta media** presentata agli istituti da chi voleva comprare un immobile sito in un comune con meno di 250.000 abitanti era pari a poco più di **120.000 euro**, **146.000** nei grandi centri; importi rimasti pressoché identici anche nel primo semestre dell'anno in corso.

Complice la riduzione media dei valori immobiliari, pari a circa 10.000 euro tanto in provincia quanto in città, ad **aumentare in entrambi i casi è l'LTV**, ovvero la percentuale di valore della casa che si è provato a finanziare tramite il mutuo; nei piccoli comuni è passata dal 65% al 68%; dal 65% al 67% nei grandi.

Da notare, però, come cambi sostanzialmente la proporzione grandi – piccoli centri sul totale mutui quando si passa dalle **richieste agli erogati**. Nel primo caso, fatto 100 l'insieme delle domande di finanziamento, quelle legate ad immobili che si trovano in piccoli centri rappresentano il 74% del totale, ma quando dalle domande si passa alle erogazioni **la percentuale scende notevolmente e si ferma poco sopra al 68%**.

Il problema della perizia

«Negli ultimi dieci anni gli immobili hanno perso buona parte del loro valore; soprattutto in alcune province», spiega **Ivano Cresto**, responsabile BU Mutui di Facile.it. *«Una discesa così marcata genera differenza fra le aspettative di chi compra o vende e i reali valori di mercato. In virtù della normativa vigente, inoltre, per le stime peritali le banche si avvalgono di società certificate che devono necessariamente basare le loro valutazioni sui valori indicati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti istituzionali. Il risultato è che, a volte, le perizie possono essere molto distanti dall'idea di valore che si erano fatti gli aspiranti mutuatari e ciò si traduce nella concreta possibilità di ottenere cifre inferiori alle aspettative o, per alcuni, addirittura nel non poter far fronte all'acquisto».*

I valori degli immobili, però, in molti comuni hanno smesso di scendere e in alcuni stanno addirittura tornando a crescere, sia pur lentamente. Questa è una buona notizia, anche se gli incrementi odierni saranno riscontrabili nelle perizie solo l'anno prossimo in quanto le tabelle in uso oggi fanno

riferimento al 2° semestre 2017.

Le parole di Cresto trovano riscontro nelle cifre delle **erogazioni**. Se per immobili siti in comuni con meno di 250.000 abitanti, a fronte di una richiesta pari a 120.189 euro, nel primo semestre del 2017 le banche hanno erogato mediamente 118.107 euro, nel primo semestre del 2018 la cifra è scesa a 116.388 euro (richiesta media 120.009 euro). Di contro a fronte di una domanda pari a 146.792 euro, nelle grandi città sono stati erogati 140.955 euro nel primo semestre 2017 e 150.923 euro nei primi sei mesi del 2018 (richiesta media pari a 146.540 euro)

Ecco di seguito alcune tabelle riassuntive dei dati principali evidenziati dallo studio Facile.it e Mutui.it

Comuni	**Peso sul totale richieste mutuo primo semestre 2018**	**Peso sul totale erogati mutuo primo semestre 2018**
Oltre 250mila abitanti	26,07%	31,38%
Meno di 250mila abitanti	73,93%	68,62%

Comuni	**Importo medio richiesto primo semestre 2017**	**Importo medio richiesto primo semestre 2018**
Oltre 250mila abitanti	146.792 €	146.540 €
Meno di 250mila abitanti	120.189 €	120.009 €

Comuni	**Importo medio erogato primo semestre 2017**	**Importo medio erogato primo semestre 2018**
Oltre 250mila abitanti	140.995 €	150.923 €
Meno di 250mila abitanti	118.107 €	116.388 €