

Prestiti ipotecari. I contro-effetti del decreto Bersani sulla possibilità di rinegoziare

Con la portabilità il mutuo non resiste più di otto anni

Vito Lops

■ Mutui più lunghi. Ma solo in partenza. È questo il trend che si riscontra nei primi sette mesi del 2010 relativamente alle erogazioni di mutui in Italia. Da gennaio a luglio, infatti, secondo le elaborazioni di MutuiOnline.it, i prestiti ipotecari nella classe di durata 30-40 anni hanno rappresentato il 28,4% del totale delle erogazioni, superando quelli a 20 anni (25,1%) e a 25 anni (19,7%). Solo in partenza, perché in realtà la maggior parte dei mutui ha una vita media, intesa come durata del rimborso secondo le regole pattuite alla stipula (calcolata dalla

stipula all'estinzione o alla eventuale rinegoziazione), decisamente più breve. Come confermano gli addetti ai lavori. «Dal 2000 la vita media di un mutuo si è attestata a 10/12 anni - spiega Oscar Carlig, responsabile degli Accordi Bancari di Frimm mediazione Mutui&Prestiti -. Tuttavia, l'esperienza sul campo ci dice che recentemente la vita di un mutuo si è abbassata a 10 anni e che, in alcuni casi, a 7-8 anni». Un dato nettamente in contrasto rispetto «alla durata media di un mutuo che si attesta intorno ai 26 anni, quando nel 1990 era invece di 35 anni». Come mai? «Un pri-

mo fattore che spiega questo andamento è legato alla crescita nell'ultimo triennio di prodotti di sostituzione che in alcuni casi integrano anche della liquidità necessaria per consolidare i piccoli interrompendo quindi di fatto il mutuo originario».

Ma ad abbassare la vita media dei mutui in Italia ha contribuito anche il decreto Bersani del 2007 che ha favorito la portabilità dei prestiti e cancellato le penali in caso di estinzione anticipata. «Negli ultimi anni è aumentato il numero di mutuatari che hanno estinto il prestito prima della naturale scadenza, oppure

hanno scelto di rinegoziarlo a condizioni più vantaggiose - spiega Giuseppe Piano Mortari, direttore operativo di Assofin, l'Associazione del credito al consumo e del mercato immobiliare -. Ciò, però, ha anche contribuito a un innalzamento degli spread di qualche punto decimale - sottolinea -. Non è l'unica causa ma certo la riduzione della vita media dei mutui ha giocato un ruolo importante in questa direzione perché gli istituti hanno subito una contrazione dei margini e, di conseguenza, hanno aumentato il tasso finale».