

# Guerra a colpi di surroghe: la seconda vita dei mutui

GLI ISTITUTI DI CREDITO SI DANNO BATTAGLIA CON LA POLITICA DELLE PROMOZIONI SIA PER FISSO CHE PER VARIABILE CONDIZIONI IN FORTE MIGLIORAMENTO MA LA VERA RIPRESA È ANCORA LONTANA

Luigi Dell'Olio

Milano

**M**utui, è battaglia a colpi di promozioni. La priorità per chi opera allo sportello è conquistare più clienti di quelli che decidono di lasciare, allettati da un'offerta di surroga. I mutui sono tornati prioritari nelle strategie degli istituti di credito e questo spiega la battaglia a colpi di promozioni che si è scatenata negli ultimi mesi.

I dati di mercato lo confermano: nei primi otto mesi dell'anno, segnala l'Abi, le erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili si sono attestate a quota 28,92 miliardi di euro, con un balzo dell'86,1% rispetto allo stesso periodo del 2014 (quando il dato si era fermato a 15,54 miliardi).

Sicuramente ha inciso la crescita delle surroghe (29% dell'erogato), dovuta al fatto che oggi i tassi sono di gran lunga più bassi rispetto a qualche anno fa, ma un ruolo importante lo gioca anche il mutato atteggiamento degli istituti di credito, che sono tornati a spingere su questa voce del business dopo aver appurato che le insolvenze in materia sono rimaste contenute anche durante i picchi della crisi. Molte famiglie hanno faticato a onorare tutte le rate dei prestiti ottenuti per l'acquisto dell'auto e le imprese non sempre sono rientrate degli affidamenti concessi per gli investimenti, ma gli impegni contratti per l'acquisto della casa sono stati onorati (tranne pochissime eccezioni). Anche considerando le surroghe e le sostituzioni di mutui presso la stessa banca, Nomisma calcola che il settore residenziale nel primo semestre ha beneficiato di risorse aggiuntive destinate a transazioni per oltre 5 miliardi di euro rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Di pari passo stanno migliorando le condizioni di accesso al credito.

Gli ultimi dati diffusi da Bankitalia segnalano che ad agosto i mutui ipotecari per le famiglie si sono attestati mediamente al 2,72%. Le rilevazioni di Mutuonline.it segnalano che oggi è possibile spuntare fino a mezz-

zo punto in meno sul fronte del tasso fisso e anche la metà se si opta per il variabile.

Livelli inimmaginabili fino a poco tempo fa che stanno spingendo gli italiani a riscoprire la sicurezza del tasso fisso. Lo stesso osservatorio di Mutuonline.it rileva che oggi la sicurezza degli interessi immutabili nel tempo viene preferita dal 62,4% dei richiedenti (contro il 23,8% di due anni fa), mentre sul fronte dell'erogato si arriva al 74,5%. Di pari passo perde quota l'opzione variabile (34,4% delle richieste, la metà rispetto a un anno fa), mentre conservano un ruolo marginale il tasso misto e quello con cap. Intanto continua a calare l'importo erogato, che in questo secondo semestre si attesta a 123.784 euro, lontano dalla punta massima registrata nel primo semestre del 2010 di 145.505 euro. Segno che la ripresa vera del mercato immobiliare è ancora distante. Le politiche aggressive dell'offerta aiuta-

no a recuperare il terreno perduto in questi anni. Intesa SanPaolo (+95% le erogazioni di mutui nei primi nove mesi del 2015 rispetto allo stesso periodo del 2014) ha da poco annunciato una promozione, valida fino al 31 dicembre di quest'anno, che

prevede uno spread per il tasso variabile a partire dall'1,15% e sul fisso dall'1,75%. Intanto il gruppo creditizio prosegue nell'apertura di agenzie immobiliari Intesa Sanpaolo Casa, con l'obiettivo di completare il territorio nazionale entro il 2017.

Chiaro l'intento di fidelizzare la clientela e aumentare la redditività puntando sul cross-selling tra prodotti, come dimostra anche la polizza per la protezione della casa con smartbox tecnologica di Intesa Sanpaolo Assicura, che ha venduto 35mila kit in

otto mesi dal lancio.

Intanto la Banca Popolare di Milano, per chi surroga, offre il tasso variabile con uno spread dell'1,35% (se viene finanziato fino al 60% del minore tra il prezzo di acquisto e il valore di perizia dell'immobile). Tra le varie

opzioni, Unicredit offre un mutuo a tasso fisso del 2,00% per dieci anni (per un importo non superiore al 50% del valore), mentre la Banca Popolare dell'Emilia-Romagna garantisce uno spread dell'1,40% sul variabile

(indipendente dalla durata), se l'importo finanziato non supera la metà del valore immobiliare. Deutsche Bank tiene fermo lo spread per il fisso all'1,50%, a patto di non superare un loan to value del 60% e garantisce anche l'azzeramento delle spese ricorrenti e la gratuità della polizza obbligatoria incendio e scoppio. Per chi sta programmando l'acquisto della casa non resta che scegliere tra le varie opzioni disponibili, considerato anche che il fronte dei prezzi di sta stabilizzando dopo un lungo declino e che il prossimo anno potrebbe dare il via alla ripresa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nei primi otto mesi dell'anno, segnala l'Abi, le erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili si sono attestate a quota 28,92 miliardi di euro



## IL TREND DEI MUTUI





[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** ➔

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.