

I MUTUI



Il boom delle surroghe spinge le nuove erogazioni

di **Vito Lops**

Il mercato dei mutui dà finalmente segnali di risveglio. Le erogazioni nel 2015 sono praticamente raddoppiate, da 25 a quasi 50 miliardi di euro avvicinandosi al picco del 2006 (51,6 miliardi). Il mercato prova così a mettersi alle spalle quattro anni difficili (2011-2014) in cui molte banche si sono elegantemente defilate, alzando di molto gli spread (la componente del tasso finale decisa dalla banca, mentre l'altra - l'Euribor per i tassi variabili e l'Eurirs per i fissi - viene stabilita dalle fluttuazioni dei tassi). È presto però per dire che è tutto rose e fiori. Gli anni della crisi hanno lasciato qualche maceria: il tasso di disoccupazione è superiore all'11% mentre nel 2006 era al 6%, il Prodotto interno lordo da allora è diminuito di circa 10 punti percentuali, il valore degli immobili del 20-30 per cento. Quindi, il dato del 2015 - così come le prime proiezioni del 2016 - sono dei buoni segnali. Ma c'è ancora strada da fare perché il mercato del credito ipotecario possa essere definito del tutto normalizzato. Se poi osserviamo lo stock dell'erogato (a quanto cioè ammonta il debito in essere in mutui delle famiglie italiane) scopriamo che nell'ultimo anno è aumentato solo dello 0,7%, passando da 357,5 miliardi a 359,7. Questo ci dice, in sostanza, che a fronte dei 50 miliardi di nuovi mutui del 2015 pressoché altrettanti vecchi mutui sono andati in scadenza. Si sono estinti. Nel 2006 invece furono erogati più o meno gli stessi miliardi del 2015 ma lo stock netto crebbe del 12% rispetto all'anno precedente.

Senza dimenticare il tema delle surroghe, assolute protago-

niste degli ultimi mesi. Attraverso la surroga un vecchio mutuatario sposta il mutuo presso un'altra banca che offre condizioni migliori, senza pagare i costi bancari e notarili del passaggio perché nel 2007 l'allora ministro per le Attività produttive, Pier Luigi Bersani, liberalizzò in un provvedimento la portabilità dei mutui tra gli istituti. Tecnicamente è un'operazione di ottimizzazione finanziaria attraverso cui una banca perde un cliente e un'altra lo riacquista. Il debito residuo da pagare resta immutato, così come l'immobile che ne costituisce la garanzia ipotecaria. Il boom delle surroghe, quindi, è una buona notizia per i mutuatari (perché in questo modo adeguano il vecchio mutuo ai nuovi e più bassi tassi di mercato) ma non smuove il mercato immobiliare. Secondo l'Abi nel 2015 le surroghe hanno rappresentato il 31,6% del mercato. Secondo MutuiOnline.it - le surroghe valgono ad oggi oltre il 66% dei mutui stipulati via web. Ben vengano altre surroghe - non ha senso pagare oggi tassi relativi a mutui stipulati in anni in cui l'inflazione era al 3-4% a fronte dello 0,3% di oggi - ma potremo dire che il mercato immobiliare (e quello dei mutui) sarà ripartito anche quando salirà lo stock.

@vitolops

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL 2016 ATTENTI A...

Tassi bassi e surroghe
Una grossa parte del mercato è fatta da clienti che spostano il mutuo su un'altra banca





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.