

# Chi muove il mercato ha 40 anni, posto fisso e vuole il tasso variabile

**IDENTIKIT DEL MUTUATARIO: È UN LAVORATORE A TEMPO INDETERMINATO E NEL 64% DEI CASI SCEGLIE EROGAZIONI CON OSCILLAZIONI DI COSTO (A GENNAIO MEDIA AL 3,54%). IN GRAN PARTE LE DOMANDE DI CREDITO SONO DIRETTE ALL'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA: IL 77,6% DEL TOTALE**

**Luigi Dell'Olio**

*Milano*

**L**a ripresa delle campagne di comunicazione e la disponibilità di finanziare fino all'80% del valore dell'immobile. Il mutato atteggiamento degli istituti di credito verso i mutui lascia ben sperare dopo una lunga fase di sofferenza che ha portato a un calo delle erogazioni nell'ordine del 60% in cinque anni e dell'8% considerando solo il confronto tra 2012 e 2013 (le erogazioni nell'ultimo anno si sono attestate a 23 miliardi di euro). Ricordando che la ripresa del mattone, che da solo vale il 18% del Pil, darebbe una spinta decisiva all'intera economia italiana.

Secondo l'ultimo outlook dell'Abi sul settore, il tasso medio di finanziamento (mediatra i mutui a tasso fisso e quelli a tasso variabile) si è attestato a gennaio al 3,54%, un valore che se non rappresenta il minimo storico, è comunque molto basso e gioca a favore di chi è interessato all'acquisto. Favorito per altro da uno sconto medio che nella maggior parte delle città si aggira tra il 12 e il 15% rispetto al prezzo iniziale proposto dal venditore.

Anche se sarebbe sbagliato pensare a un ritorno alla stagione dei prestiti facili. Il profilo del mutuatario-tipo che emerge da una recente ricerca di TecnoCassa indica che si tratta di un italiano nel 90% dei casi, con un'età non proprio giovanissima (38,7 anni) e un contratto di lavoro a tempo indeterminato (l'86% dei casi).

Quanto alla tipologia di tasso applicato, l'ultimo osservatorio di Mutuonline.it conferma la prevalenza per il variabile, con il 64,0% delle erogazioni totali. Per fare un confronto di lungo termine, cinque anni fa (prima cioè che la crisi esplodesse in maniera fragorosa) non si superava il 32,9%. Ma è sensibile anche la crescita rispetto al secondo semestre 2013, pari a 3,5 punti percentuali. «Il calo dei tassi ufficiali in questi anni e l'aumento del differenziale rispetto al tasso fisso gioca a favore del variabile», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it. Un esempio messo a punto dal comparatore online aiuta a comprendere i valori in gioco. Considerando un impiegato di 35 anni di residente a Milano, che richiede un mutuo a 20 anni da 100mila euro per l'acquisto di un immobile che vale 200mila euro, il miglior tasso variabile proposto dalle banche ammonta al 2,83% con una rata mensile di 546 euro. Nel caso del fisso (20,6% delle erogazioni), invece, si sale al 4,75% con rata da 646 euro, quindi 100 in più. Il variabile con cap, invece, non supera il 10,2% delle

erogazioni (erano un quarto del totale solo tre anni fa) e anche in questo caso la spiegazione principale è relativa ai costi. Tornando all'esempio considerato, le migliori offerte per questa tipologia di finanziamento si attestano sul 3,60% con una rata mensile di 585 euro. «Chi fa questa scelta di solito è mosso dal timore che, durante la durata del mutuo, i tassi possano salire di molto», commenta Anedda. Dunque si tratta di una scelta intermedia tra

variabile e fisso, che comunque ha un prezzo importante da pagare, considerato che nei primi anni si paga la maggior parte degli interessi, mentre con il procedere del tempo è la quota capitale ad assumere un peso maggiore nella rata.

Considerata la difficile congiuntura che stiamo attraversando, e complice la crescente pressione fiscale sull'immobiliare, non stupisce vedere che la stragrande maggioranza dei mutui erogati è relativo all'acquisto della



prima casa: il 77,6% del totale, un dato che non si discosta di molto dagli scorsi semestri. I mutui ristrutturazione continuano a costituire una nicchia (3,2%), mentre tornano ad avere consistenza le surroghe e sostituzioni, pari al 9,3% del totale contro un più modesto 5,9% della seconda parte del 2013. Un trend che, per Anedda, si spiega con «la discesa progressiva dei tassi applicati sui nuovi mutui, grazie al calo dello spread sui titoli di Stato italia-

no». In sostanza, chi aveva sottoscritto per la prima volta un mutuo due o tre anni fa scopre spesso di avere convenienza a sostituirlo in presenza di tassi di mercato oggi più convenienti. Quanto alla durata dei finanziamenti, continuano a prevalere le fasce intermedie, con i 20 anni che coprono il 21,8% di tutto l'erogato e i 25 anni il 20,3%. Oltre un terzo degli italiani si spinge comunque sulle scadenze tra 30 e 40 anni (il 35,2% del totale), mentre raramente si va in

banca per chiedere un prestito da ripagare in meno di 15 anni.

Una conferma del mutato atteggiamento da parte delle banche arriva dall'erogato medio che si attesta a quota 128.875, in crescita di oltre 5 mila euro rispetto al secondo semestre dello scorso anno, complice la disponibilità a finanziare fino all'80% del prezzo di acquisto dell'immobile, mentre nei picchi della crisi molti istituti non si spingevano oltre il 60%.

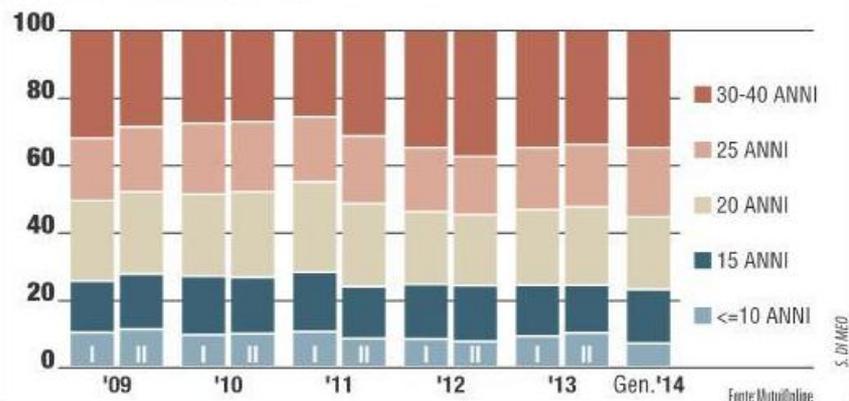
© RIPRODUZIONE RISERVATA



La ripresa del mattone, che da solo vale il 18% del Pil, darebbe una spinta decisiva all'intera economia italiana. L'ultimo osservatorio di **Mutuonline.it** conferma la preferenza degli italiani per il tasso variabile, con il 64,0% delle erogazioni totali

## I MUTUI EROGATI PER DURATA

Rilevazioni semestrali in %





[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.