

ABITAZIONE CERCASI

Mutui, prevalgono surroghe e prima casa con il tasso fisso

I saggi sono diminuiti ancora, toccando nuove soglie: 1,5% (fisso) e 0,9% (variabile)

Ennio Montagnani

■ Nel primo semestre di quest'anno si confermano leader, all'interno delle finalità per i mutui erogati, le surroghe e le sostituzioni (51,2%), ma crescono pure quelli per la prima casa (41,1%). Secondo Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline, si tratta di un trend che può proseguire nei prossimi 6-12 mesi. «Le surroghe continuano a esercitare un forte interesse nelle famiglie che hanno già acceso un mutuo perché i tassi di mercato, anche se di poco e gradualmente, sono ulteriormente scesi arrivando a soglie psicologiche capaci di attirare l'atten-

zione anche di chi non era finora particolarmente interessato ai mutui o a chiedere surroghe».

Il riferimento di Anedda è al fatto che i tassi fissi si sono spinti a cavallo dell'1,5% (perforando tale soglia al ribasso per mutui di durata inferiore ai 10 anni), mentre quelli a tasso variabile si sono posizionati sotto l'1%. A tale proposito, è probabile che prosegua il trend in base al quale il tasso fisso (con il 72% del totale) continui a essere preferito a quello variabile. Anche se un eventuale rialzo inatteso dei tassi di mercato (per esempio per una più brillante crescita economica della zona euro) potrebbe in qualche modo far tornare più competitivi

i mutui a tasso variabile. Per quanto attiene invece alle durate dei mutui, primeggiano quelli a 20 anni: è un effetto dei tassi più bassi che consente a parità

RIFLESSIONE

L'attuale binomio tassi giù e prezzi stabili potrebbe sfumare

di importo mensile sostenibile un accorciamento della durata?

«La discesa così importante dei tassi di interesse ha avuto l'effetto di poter accorciare le durate dei mutui in quanto a parità di reddito e quindi di rata massima



Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline, comparatore di mutui leader in Italia nella ricerca della proposta più conveniente

erogabile da parte della banca per il mutuo (di solito pari al 30% del reddito), è possibile richiedere lo stesso capitale, ma riducendo in modo sensibile la durata dai 25-30 anni ai 20 anni (o anche meno)», spiega Aned-

da, secondo il quale, però, c'è anche l'effetto delle surroghe. Infatti, i mutui in surroga sostituiscono mutui già in essere con diverse mensilità già pagate: ne deriva che il peso ancora importante delle surroghe sul totale dei nuo-

vi mutui erogati diminuisce la media delle durate di tutti i prestiti concessi. Un altro dato che spicca, è l'importo medio erogato (122.700 euro) nell'ultimo semestre, il livello più alto degli ultimi due anni.

Per Anedda qui sono entrati in gioco sia alcune operazioni di finanziamento trimestrale di importo ingente che hanno alzato la media, ma anche il fatto che è cresciuta la quota di mercato dei mutui sulla prima casa: molte famiglie che finora hanno preferito aspettare stanno realizzando che l'attuale combinazione «tassi bassi e prezzi delle case fermi (e del 30% in media al di sotto dei picchi del 2007)» è un'occasione che non potrebbe ripetersi nei prossimi trimestri. Infine, per quanto riguarda i mutui erogati in base al *loan to value* (ovvero al valore del mutuo in proporzione al valore dell'immobile) si nota una sempre maggiore stratificazione dell'erogato nelle fasce 41%-50% (18,5%), 51%-60% (13%), 61%-70% (17,6%) e 71%-80% (24,4%). È l'effetto della crisi che ha modificato l'offerta da parte delle banche ma, anche il fatto che le surroghe, anche in tale caso, abbassano la media in quanto rifinanziamenti di mutui con scadenze più brevi.

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

33 RENDIMENTO

Mutui, prevalgono surroghe e prima casa con il tasso fisso

ROE 11,1% CET1 26,8% MASSE 32,6 MLD

La Banca Aletti opera con serenità e tranquillità dei suoi investitori.

BANCA ALETTI



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.