

La grande riscossa dei mutui

Tre su quattro sono a tasso fisso

Gli italiani tornano a comprare casa

Alessia Gozzi
MILANO

PRODOTTI SEMPLICI, senza fronzoli, al contrario di quanto succedeva anni fa, quando alternative come tassi misti o variabili con 'cap' erano molto popolari. Non solo. «I mutui per l'acquisto della casa iniziano a superare le surroghe, mentre il tasso fisso supera il 75% del totale». A fare il punto sul mercato è Roberto Anedda, direttore marketing di *MutuiOnline.it*.

Prezzi bassi delle case e costo del denaro ai minimi hanno contribuito a riattivare il mercato: un andamento destinato a stabilizzarsi?

«La ripresa dei mutui, soprattutto di acquisto, è partita negli ultimi due anni grazie a tassi ai minimi, prezzi più bassi degli immobili e maggiore disponibilità delle banche all'erogazione. Dal 2007, i prezzi sono scesi di oltre il 30% e questo ha contribuito a riavvicinare molte persone all'acquisto immobiliare. Rispetto allo scorso anno c'è un rallentamento fisiologico ma, a settembre, rileviamo comunque una crescita complessiva di oltre il 10% rispetto al 2016. Per la fine dell'anno l'incremento sarà un po' più contenuto, ma la situazione rimane comunque positiva: è finita la grande ondata, ci si sta avviando verso una

normalizzazione della dinamica di crescita».

In prospettiva i tassi risalgono: teme che questo possa frenare le richieste di mutui?

«Per il momento, viste anche le dichiarazioni delle autorità monetarie, la prospettiva di rialzo dei tassi è abbastanza lontana nel tempo. Si prevedono tassi bassi ancora a lungo, oltre la fine del *Quantitative easing*, almeno per un altro paio d'anni. Anche proiettando sui 5-6 anni si può ipotizzare che i tassi non salgano di oltre un punto, un punto e mezzo al massimo».

Gli italiani preferiscono il tasso fisso, ma quale è più conveniente adesso?

«La propensione al fisso è preponderante da un paio d'anni, da quando cioè il costo del denaro ha raggiunto i minimi storici: anche su durate medio-lunghe, le

migliori offerte sul tasso fisso sono sotto il 2%. Potersi assicurare un tasso così basso per un periodo lungo ha fatto sì che un numero sempre maggiore di mutui venga erogata con questa tipologia; il differenziale rispetto al tasso variabile è di circa un punto in più. I mutui a tasso fisso sono oltre il 75% del totale, ma nell'ultimo trimestre c'è stata una piccola ripresa del variabile, passato dal 15 al 20%. Il variabile fa sicuramente risparmiare, ma su periodi molto lunghi è difficile dire se quel vantaggio si potrà mantenere: se l'orizzonte è 10-15 anni oppure se l'importo è contenuto, il variabile può essere una buona opzione. Su periodi più lunghi subentra l'incertezza, l'extracosto vale la protezione garantita».

Importi medi e percentuale di copertura degli immobili come stanno cambiando?

«Rispetto al triennio 2014-2016 siamo tornati, nell'ultimo anno e mezzo, sopra i 120mila euro di mutuo medio, stabilmente a livelli pre-crisi. C'è da considerare il peso importante che le surroghe hanno avuto, cioè la sostituzione di mutui precedenti con nuovi finanziamenti che sono stati erogati per importi ben più bassi, perché vincolati al capitale residuo restante. Per i soli acquisti ci spostiamo verso i 140mila euro medi. Questo ha inciso anche sulla percentuale di finanziamento degli immobili: c'è un'ampia fetta di persone che trovano conveniente tenersi da parte un po' di capitale grazie ai tassi bassi. In media si finanzia tra il 60% e il 65% del valore dell'immobile, una cifra cresciuta proprio grazie al basso costo del denaro, che con-

sente di finanziare a parità di rata una percentuale più elevata dell'immobile. La rata media tende a rimanere abbastanza stabile, siamo attorno ai 530 euro per il variabile e 600 euro per il fisso su un mutuo ventennale da 120mila euro. Le durate si sono ridotte, quelle trentennali adesso valgono circa il 20%».

Quali sono le finalità più diffuse dietro ai mutui richiesti?

«La variazione più importante è che le surroghe hanno fatto la parte del leone fino a due anni fa (erano il 60-65%), poi hanno iniziato a calare e, adesso, valgono più o meno la metà. L'acquisto della prima casa ha via via ripreso quota e tenderà ad aumentare ulteriormente. Da un lato, ci saranno meno mutui residui surrogabili e, dall'altro, un domani difficilmente ci saranno occasioni di surroga più conveniente rispetto ai mutui concessi in questi anni».

Roberto Anedda di *MutuiOnline.it* fa il punto sul mercato dei mutui: «Col variabile si risparmia su periodi di 10-15 anni e importi medi».

▲ **MANAGER
ESPERTO
DEL SETTORE**

**In alto
Roberto
Anedda,
direttore
marketing
di
MutuiOnline.it**





Tra 530 e 600 euro l'importo della rata

Nei primi dieci mesi 2017 il 75,7% dei mutui richiesti sono a tasso fisso, il 21,6% variabile. La rata media è tra i 530 e i 600 euro su un prestito totale da 120mila euro.

Finanziamento a circa 122mila euro

L'ammontare medio dei mutui a ottobre 2017 è di circa 122mila euro. La surroga o la sostituzione (44,9%) e l'acquisto della casa (43,3%) sono i motivi principali della richiesta.





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.