



# Anno 2020, mutui da saldo Tassi ancora ai minimi

Roberto Anedda,  
vicepresidente  
del gruppo MutuiOnline

**I conti in tasca ai finanziamenti per l'acquisto della casa**

**Anedda (Mutuonline): «Non approfittarne sarebbe quasi un delitto»  
Come muoversi tra fisso e variabile sulla base di importo e durata**

MILANO

**Un 2020** all'insegna dei minimi storici per i tassi dei mutui. Mai come adesso, infatti, è stato così conveniente chiedere un finanziamento per investire nel mattone, a partire dall'acquisto della prima casa. E sarebbe «quasi un delitto non approfittarne», avverte Roberto Anedda, vicepresidente del gruppo MutuiOnline, leader del mercato come broker e comparatore online di prodotti finanziari e assicurativi. E proprio il basso costo dei mutui – grazie alle rinnovate politiche espansive della Bce che stanno prolungando la stagione dei tassi sottozero – e la generosità delle banche nel concederli, dovrebbe favorire una ripresa delle erogazioni dopo un 2019 in leggera flessione ma comunque positivo.

**L'anno** che si è appena concluso, infatti, dovrebbe registrare un calo complessivo dell'erogato attorno al 5% per un valore di circa 50 miliardi contro i 52,5 del 2018. Il 2019, secondo l'ultimo Osservatorio Mutui di MutuiOnline.it ha regi-

strato ancora un boom di surroghe ma ha visto anche la ripresa di finanziamenti per l'acquisto. Il numero di richieste di sostituzione e surroghe del mutuo (55,6%) non si raggiungeva dal 2015 (60,2%). E nell'ultimo trimestre dell'anno le domande per “rottamare” il vecchio mutuo hanno raggiunto il 68,1%, soprattutto sull'onda del calo dei tassi sui nuovi minimi storici dopo le misure monetarie avviate dalla Bce in settembre.

**Questa riduzione** ha fatto sì che venissero presentate anche molte richieste di surroga difficilmente erogabili, come ad esempio per mutui con importo e/o durate residui troppo ridotti. Un fattore che, insieme alla normale tempistica necessaria per l'approvazione ed erogazione delle richieste,

MERCATI

**La situazione non dovrebbe mutare nonostante lo spread possa subire variazioni**

ha fatto sì che le erogazioni dello scorso anno abbiano visto al primo posto i mutui per l'acquisto della prima casa con il 50,6%, segno che al di là della surroga, il 2019 ha tenuto viva la componente strutturale del mercato mutui.

**Nell'ultima parte** del 2019 il mercato è stato un po' rallentato dall'attesa dei provvedimenti del governo con la Legge di Bilancio. E come sempre l'effetto tasse (le tante ipotesi circolate, e in alcuni casi poi smentite, sulla revisione dell'Imu, la restrizione alle cedolari secche sugli affitti e alle detrazioni fiscali degli interessi) creano incertezza e quindi si rinvia l'investimento immobiliare e quindi la richiesta del finanziamento. Che, ribadisce Anedda, oggi è conveniente e dovrebbe restare tale nonostante lo spread possa essere influenzato da eventuali incognite politiche. Talmente conveniente che può essere preferibile chiedere un mutuo per finanziare l'acquisto (sapendo che minore è la percentuale sul valore dell'immobile, maggiore è la convenienza del tasso) piuttosto che utilizzare su-

bito i risparmi a disposizione. **Del resto i mutui** a tasso fisso, aggiunge sempre Anedda, hanno toccato nuovi minimi, chiudendo l'anno con le migliori offerte sotto la barriera dell'1% anche per le durate più lunghe. E così i mutui “fissi” sono di gran lunga quelli privilegiati (89,4%) con una punta del 91,7% nell'ultimo trimestre del 2019. Anche quest'anno, aggiunge il vicepresidente di MutuiOnline, restano la scelta consigliata per le scadenze dai 15 anni in su mentre la convenienza dei variabili (circa mezzo punto in meno) può essere sfruttata sulle scadenze brevi (10 massimo 15 anni) tenendo conto che non si attende a breve e medio termine un rialzo dei tassi e che è proprio nei primi anni che pesa maggiormente la componente interessi.

**La durata ventennale** – dove vince la scelta del tasso fisso – resta al primo posto sia sul fronte delle richieste che delle erogazioni. Nell'ultimo trimestre del 2019 il 37,7% dell'erogato ha riguardato i mutui a vent'anni seguiti (19,3%) da quelli a 30. Infine, dall'Osservatorio di MutuiOnline emerge come sia il Nord Italia a guidare la classifica per il maggior numero di mutui erogati nell'ultimo trimestre dell'anno (con il 51,2% del campione rispetto al Centro Italia con il 35,3% e il Sud con il 10,2) e che le maggiori richieste (43,2% nel ok gliele chiedo. ecco il pezzo gabetti anche in collaboratori.

**Achille Perego**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



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

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

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 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



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.