

Il fisso scelto dal 95,3% dei clienti, il variabile dal 4,5%. La durata preferita? Tra 16 e 20 anni

IL MUTUO COME UN INVESTIMENTO

Aumentano surroghe e sostituzioni: nel 2020 raggiunto il 60%

DI FRANCO CANEVESIO

«Più ancora dell'educazione finanziaria sono i tassi bassi a guidare le scelte dei mutuatari. E questa è la novità che emerge ultimamente». Parola di **Roberto Anedda**, direttore marketing di Mutuonline. Negli ultimi dieci anni lo zoccolo duro resta quello dei mutui prima casa, anche se le percentuali cambiano: nel 2012, per esempio, lo otteneva l'81,5% dei clienti delle banche, nel 2019 il 49,4%, oggi, 2020, il 35,2%. Secondo i dati dell'Osservatorio Mutuonline, sale la quantità di quelli che tengono d'occhio il mutuo con surroghe e sostituzioni: erano appena il 4,4% nel 2012 sono il 60% oggi. «Molti guardano al mutuo come fosse un investimento azionario: si informano, stanno dietro a ogni cambiamento in modo da poter approfittare di qualunque variazione dei tassi per ridiscutere le condizioni. È una novità da non trascurare per niente», confida Anedda. Dando uno sguardo ai dati di

MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO SU WWW.MUTUONLINE.IT												
rilevazioni effettuate il 2 dicembre 2020												
Tasso Variabile				Tasso Fisso				Tasso Variabile con CAP				
Durata	Tasso	Rata	ICS*	Durata	Tasso	Rata	ICS*	Durata	Tasso	Rata	Tasso Max	ICS*
10 anni	0,12%	€ 838	0,36%	10 anni	0,50%	€ 855	0,74%	10 anni	0,27%	€ 845	2,20%	0,83%
15 anni	0,27%	€ 567	0,44%	15 anni	0,50%	€ 578	0,68%	15 anni	0,44%	€ 574	2,37%	0,87%
20 anni	0,27%	€ 428	0,41%	20 anni	0,50%	€ 438	0,65%	20 anni	0,50%	€ 438	2,73%	0,87%
25 anni	0,32%	€ 346	0,44%	25 anni	0,75%	€ 366	0,88%	25 anni	0,77%	€ 366	3,30%	0,90%
30 anni	0,32%	€ 291	0,43%	30 anni	0,75%	€ 310	0,87%	30 anni	0,77%	€ 311	3,30%	0,88%
35 anni	1,26%	€ 295	1,37%									
40 anni	1,26%	€ 265	1,36%									

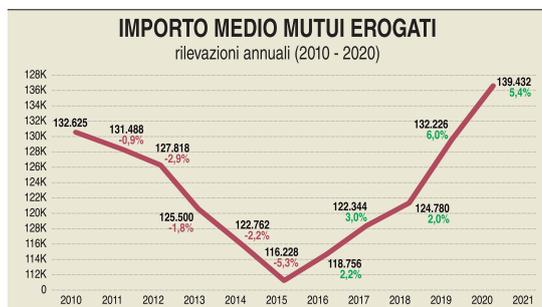
*Indica Sintetico di Costo Profilo cliente: impiegato, 35 anni, residente a Milano, mutuo acquisto prima casa, importo mutuo richiesto: € 100.000, valore immobiliare: € 200.000.

questo 2020, il peggior anno di sempre (non solo per i mutui) secondo il settimanale Time, i mutui prima casa sembrano non avere risentito più di tanto della crisi: dal 32,1% di mutui erogati nel primo trimestre siamo arrivati a una stima di +30% nel quarto. I tassi? La parte del leone la fa il fisso, con il 95,3% dei contratti, dall'89,7% del 2019: il variabile va al 4,5% dei clienti. So-

lo lo 0,3% chiede un variabile con cap (quello che permette di stabilire anzitempo il tetto massimo dell'interesse oltre il quale non si può andare) e un ancor più striminzito 0,1% vuole il misto. Anche in questo caso le cose cambiano: basti pensare che dieci anni fa, nel 2010, a ottenere il tasso fisso era il 24,6% dei mutuatari: la maggior parte (il 43,8%) prendeva il variabile, un buon 27,9% il variabile con cap e il 3% il misto. Cambiano anche le durate. Nel 2010 la maggior parte dei mutui (25,7%) era da 26 a 30 anni, il 24,9% da 16 a 20 anni, il 21,1% da 21 a 25 anni, il 16,8% da 11 a 15 anni, il 10% meno di dieci anni: solo l'1,6% dei mutui durava oltre trent'anni. Dieci anni dopo, ossia nel 2020, la durata principe va da 16 a 20 anni: la sceglie il 37,9% dei mutuatari. Il 21,5% preferisce da 26 a 30 anni, il 17,8% da 21 a 25 anni, il 17% da 11 a

15 anni il 5,6% meno di dieci anni. Scende a uno striminzito 0,3% la percentuale di quanti ottengono un mutuo ultratrentennale. Sale l'importo medio dei mutui erogati, passato, in dieci anni, dai 132.625 euro del 2010 ai 139.432 del 2020. «L'importo medio rimane più o meno stabile» spiega Anedda «Si gioca molto sulla domanda, magari con un importo minore o con la garanzia di avere un po' più di capitale». Lasciato alle spalle il picco minimo dei 116.228 euro del 2015 (il 5,2% in meno rispetto al 2014), l'importo medio ha conosciuto una costante risalita: 118.756 nel 2016 (+2,2% sul 2015), 122.344 nel 2017 (+3%), 124.780 nel 2018 (+2%), poi il salto del 6% nel 2019 a 132.226 e il +5,4% previsto per quest'anno. Resta invece stabile la professione di chi chiede il mutuo: la maggioranza è sempre composta dai lavora-

tori a tempo indeterminato, che quest'anno rappresentano l'86,6% di chi ha ottenuto il mutuo: il 7% sono lavoratori autonomi, il 4,2% liberi professionisti. Le previsioni per l'anno prossimo? «Impossibili da fare» dice Anedda. «Tutto dipende dal momento in cui capremo quando si potrà uscire dall'emergenza medica. Potremmo anche riuscire a vedere una certa tenuta, anche se non tutti sono d'accordo», sottolinea Anedda. Di certo un trend destinato a durare è quello che vede al primo posto delle compravendite la prima casa, che rappresentano anche in questo finale di anno, il 77,6% delle transazioni: gli acquisti per investimento sono relegati a un ruolo marginale (per quest'anno il 16,8% del totale), all'ultimo posto ci sono le transazioni di case vacanza che rappresentano il 5,6% del totale. (riproduzione riservata)





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.