

Mutui: aumentano domande ed erogazioni legate a nuove compravendite. Surroghe in forte calo

TASSI AI MINIMI, LA FINE DI UN'ERA?

In Italia gli interessi variabili più convenienti d'Europa

PAGINA A CURA DI FLORIANA LIUNI

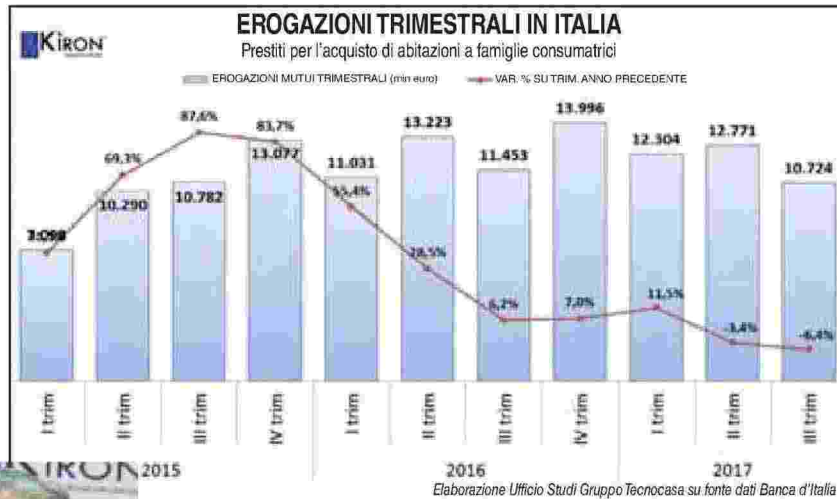
Toccato il fondo, non si può che risalire. Può essere il motto dei tassi sui mutui in Italia, il cui mercato è reduce da un lungo periodo di livelli calmierati che hanno contribuito a sostenere le compravendite immobiliari, complici anche i prezzi del mattone e la politica monetaria della Bce che favorisce il mantenimento dei tassi Irs ed Euribor ai minimi storici. Già da quest'anno, però, potrebbe tirare aria di inversione di tendenza, anche se, presumibilmente, fino alla scadenza del mandato di Mario Draghi nulla dovrebbe accadere. Intanto, l'Italia è il quarto Paese

in Europa come convenienza nei mutui a tasso fisso. Nel nostro Paese, secondo un'indagine di Facile.it e Mutui.it, per un immobile da 180mila euro e un mutuo ventennale da 120mila euro, il miglior tasso fisso ottenibile (dati rilevati l'11 gennaio 2018) è dell'1,85%.

Sul fronte dei contratti a tasso variabile, invece, lo 0,94% italiano vale il primato assoluto. Il cambiamento è però nell'aria, e lo si evince già dagli ultimi dati



Renato Landoni, presidente di Kiron Partners



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

sulle richieste di nuovi mutui elaborati da Crif. Negli ultimi mesi la tendenza alla diminuzione nelle domande per nuovi finanziamenti è stata continua. Nell'ultimo mese del 2017 il calo è stato del 15,9% (-10,3% nell'intero 2017), ed è totalmente dovuto alla frenata nelle domande di surroga e sostituzione. Significa che, al livello attuale

dei tassi, non è più conveniente richiedere di cambiare il proprio contratto in essere. Un segnale certo di un prossimo cambio di clima nel mercato. Sempre secondo Crif, le somme erogate nel 2017 hanno invece confermato la ripresa del mercato immobiliare, che ha visto salire il numero di compravendite soprattutto residenziali oltre che diminuire la quota pagata in contanti a favore di quella richiesta in banca. Merito di una maggior fiducia degli italiani nella propria capacità di spesa, relativamente favorita anche dall'oggettivo calo dei prezzi del mattone. L'import

to medio richiesto agli istituti di credito, secondo Crif, è stato a dicembre di 127.505 euro, l'1,7% in più rispetto allo stesso mese del 2016 e oltre il 6,3% in più dall'inizio dell'anno. In tutto il 2017 l'importo medio richiesto è stato di 125.600 euro, da restituire prevalentemente in 16-20 anni (circa un quarto delle domande totali). Quanto alle finalità, l'ultimo osservatorio di MutuiOnline.it sottolinea che nel 2017 l'acquisto della prima casa ha mosso il 40,7% delle domande, a conferma di un trend che cresce di pari passo con gli incentive governa-

tivi legati all'acquisto dell'abitazione principale. In questo contesto, i mutui a tasso fisso sono stati l'84% delle erogazioni 2017, (MutuiOnline), mentre sotto il profilo anagrafico i richiedenti sono stati in prevalenza 36-45enni da reddito compreso tra i 1.501 e i 2.000 euro mensili, abitanti soprattutto nel Nord Italia. Del resto, guardando alle somme erogate in prestito, i più recenti dati Tecnocasa elaborati a partire dalle serie storiche di Banca d'Italia evidenziano come complessivamente nel 2017 siano stati erogati 35,8 milioni di euro sotto forma di mutui casa, un dato in linea con quello del 2016 con una crescita delle somme raccolte al Nord, ma una diminuzione in quelle dirette al Centro e al Sud. «La spinta alla crescita sembra aver terminato la sua corsa», osserva Renato Landoni, presidente di Kiron Partners. «Permangono però buone opportunità per tutte le famiglie che vorranno acquistare nel 2018. La politica monetaria espansiva della Bce rallenterà ma continuerà con l'acquisto di titoli di stato, garantendo ancora a lungo liquidità ai mercati e stabilità dei tassi. In generale, il 2017 dovrebbe chiudersi con una sostanziale tenuta delle erogazioni, con volumi compresi tra i 48 e i 50 miliardi di euro. La quota delle surroghe è destinata a ridursi ulteriormente, dando maggiore peso alle operazioni di acquisto».

