Casa. «I tassi dei mutui resteranno bassi»

Pietro Saccò
Milano

Sulla ripresa dell'immobiliare pesa l'incognita dell'avvicinarsi della fine del *Quantitative easing* con cui la Banca centrale europea ha reso estremamente economico il credito, anche quello per la casa. Stefano Rossini, amministratore delegato di Mutuisupermarket, invita però a non esagerare i timori.

Con il rientro delle strategie di politica monetaria espansiva della Bce andiamo verso un rialzo dei tassi dei nuovi mutui?

In prospettiva è possibile, ma non presto. Se andiamo a vedere i *futures* dell'Euribor, il tasso di riferimento per i prestiti, vediamo che gli investitori si aspettano un Euribor ancora sotto l'1% a metà del 2023, cioè fra cinque anni. Chi investe ha capito che la Bce si muoverà con lentezza e molti hanno sottolineato come il presidente Mario Draghi abbia aperto a una possibilità di riaprire il QE, se necessario.

Quindi tassi ai minimi storici ancora a lungo?

Vedendo i messaggi che sono arrivati da Francoforte pare proprio di sì. Tendenzialmente non c'è bisogno di allarmarsi, movimenti bruschi dei tassi non sono in vista.

La ripresa del mercato immobiliare sembra in frenata.

Non scordiamoci che veniamo da quattro anni consecutivi di crescita: dopo la caduta degli anni della crisi le vendite stanno salendo dalla fine del 2013. Ora c'è una decelerazione: nel primo trimestre dell'anno le compravendite sono salite del 4,3%, un po' sotto il 6,3% degli ultimi tre mesi del 2017. È fisiologico, anche se restano diversi fattori che sostengono il mercato.

Si riferisce ai bassi costi dei mutui?

Sicuramente: sui mutui fissi vediamo *spread* vicini allo zero. Ma c'è anche il fattore prezzo. Tra il 2011 e il 2017 i prezzi sono scesi del 22% e anche per il 2017 abbiamo visto un calo del 4,5% dei valori al metro quadro. Con significative differenze nelle diverse aree del Paese, la tendenza generale è quella di una discesa che prosegue.

Anche il mercato dei mutui segna una frenata?

Sì, è in contrazione dal secondo trimestre del 2017 e questo calo aumenta di trimestre in trimestre. È l'effetto dell'esaurirsi del bacino dei clienti che chiedono la surroga: è stata la surroga a sostenere la crescita del mercato, ma ormai chi doveva cambiare il mutuo lo ha fatto e quindi restano solo i nuovi mutui.

Le banche come stanno reagendo?

Tutte hanno budget di crescita per i mutui e quindi si muovono su diversi fronti: sui prezzi non hanno margini, quindi stanno allargando le maglie sul rapporto rata-reddito o prestito-valore dell'immobile. Ad esempio stanno tornando le offerte di mutui oltre l'80% del prezzo d'acquisto.

Stefano Rossini (Mutuisupermarket): nonostante la fine del QE, l'Euribor nel 2023 sarà ancora sotto l'1%

Stefano Rossini

© RIPRODUZIONE RISERVATA

VkVSIyMjVm9sb0Vhc3lSZWFkZXJfQXZ2ZW5pcmUjIyNkN2ZjOGJlZC01NjFhLTQ5N2MtOTE5ZS00YjRlZjAzYjBhM2EjIyMyMDE4LTA3LTA2VDE1OjAzOjMwIyMjVkVS