

## Mutui: stop surroghe, cresce l'acquisto casa. E torna il tasso variabile

di Manuel Follis

**R**allenta la domanda di mutui con finalità di surroga. In contemporanea salgono le richieste di mutui legate all'acquisto di case sul canale online. Gli spread medi offerti restano stabili per i mutui a tasso variabile mentre scendono leggermente su quelli a tasso fisso e in generale il tasso variabile torna a essere il più scelto dai consumatori. Sono alcuni dei principali dati che emergono dalla nuova edizione della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato da Crif e da MutuiSupermarket.it, che sono stati anticipati da MF-DowJones. Nel dettaglio le surroghe sono passate dal 46% del totale nel primo trimestre 2017 al 31% del terzo trimestre 2017, mentre i mutui per acquisto sono passati dal 44 al 58%. L'effetto congiunto di queste due dinamiche però ha portato a un risultato finale negativo per l'intero comparto che, in base ai dati Banca d'Italia, ha fatto segnare nel secondo trimestre 2017 una contrazione dei nuovi flussi del -1,8%, il primo dato negativo dopo anni di valori positivi. L'ampliamento progressivo della forchetta dei tassi fra mutui a tasso variabile e a tasso fisso ha portato i consumatori a considerare più conveniente la prima opzione (che implica una rata più appetibile). Fra le altre tendenze, nel terzo trimestre i mutui con durata maggiore di 25 anni sono cresciuti di importanza rappresentando il 54% del totale delle richieste

transitate sul canale online, contro il 46% del primo trimestre 2017. La classe di importo sotto i 100 mila euro ha invece ridotto significativamente il suo peso sul totale, rappresentando il 43% delle richieste sul canale online, una dinamica correlata alla diminuzione delle domande con finalità surroga che come noto sono di importo richiesto minore alle nuove richieste di mutuo con finalità di acquisto. Approfondendo invece il trend dei prezzi per mq a livello geografico, la contrazione maggiore si registra nel Centro Italia, con un -4,9% rispetto al terzo trimestre 2016, mentre nelle altre macro aree si registrano riduzioni comprese fra -1,9 e -1,5%. Scendendo nel dettaglio a livello regionale (dati riferiti al secondo semestre) Abruzzo e Basilicata hanno evidenziato la maggiore flessione nell'erogazione, mentre Campania e Molise hanno limitato il calo al 2%. «Il mercato immobiliare sta manifestando numerosi segnali di ripresa anche in conseguenza dell'inversione di tendenza dei principali indicatori macroeconomici», afferma Stefano Magnolfi, executive director di Crif Real Estate Services. «Tale ripresa non si è ancora riflessa sui prezzi in maniera generalizzata. Sul mancato riavvio dei valori di compravendita incombe anche il fattore delle sofferenze immobiliari, che, sebbene in graduale riduzione, risultano ancora gravare sui bilanci bancari per circa 100 miliardi, di cui 80 relativi agli immobili aziendali e 20 a quelli residenziali». (riproduzione riservata)

### MUTUI EROGATI PER CITTÀ

Trend importo medio erogato per Metropoli

Città	Ultimi 12 mesi	2° trim 2017 su 1° trim 2017
■ Bari	2,3%	5,1%
■ Bergamo	4,1%	-8,8%
■ Bologna	5,8%	8,2%
■ Brescia	3,4%	2,6%
■ Firenze	3,7%	2,9%
■ Genova	-0,4%	-2,2%
■ Milano	6,0%	2,9%
■ Napoli	-0,8%	-0,6%
■ Padova	0,7%	2,4%
■ Palermo	1,4%	0,6%
■ Roma	2,3%	3,5%
■ Torino	4,1%	6,7%
■ Varese	-5,4%	-9,2%
■ Venezia	-0,6%	-3,9%
■ Verona	1,4%	-4,2%
■ Vicenza	-3,0%	-10,8%

Fonte: Crif su dati Eurisc

GRAFICA MF-MILANO FINANZA