

Sebbene ancora lontani dal volume delle erogazioni pre-crisi, anche il 2017 ha confermato la tenuta del mercato dei mutui, con un erogato attorno ai 43-45 miliardi di euro.

Achille Perego
MILANO

SOTTOSCRIVERE un mutuo per l'acquisto della prima casa non è stato mai così conveniente. Merito dei tassi europei a zero (o addirittura negativi, vedi l'Euribor, indice di riferimento per i mutui variabili), dell'enorme liquidità immessa nel sistema dalla Bce e della sempre più agguerrita concorrenza tra le banche, tornate a puntare sui prestiti immobiliari. Così, sebbene ancora lontani dal volume delle erogazioni pre-crisi, anche il 2017 ha confermato la tenuta del mercato dei mutui, sebbene la frenata delle surroghe (il passaggio dal vecchio mutuo a un altro meno caro) sia stata solo in parte compensata dai nuovi mutui. Il bilancio, secondo le prime stime, anticipa Roberto Anedda, responsabile marketing del gruppo *MutuiOnline.it*, dovrebbe più o meno registrare un pareggio rispetto al 2016 con un erogato attorno ai 43-45 miliardi di euro.

DOPO TRIMESTRI di continua contrazione, la percentuale di surroghe sul totale dei finanziamenti si sarebbe assestata. Per l'osservatorio sui mutui di Bussola Mutui Crif-MutuiSupermarket.it, il peso della domanda di surroghe, da gennaio a marzo e sul canale online, si è attestato al 29%, in lieve crescita rispetto al 27% dell'ultimo trimestre del 2017. Una 'ripresina' dovuta alla forte convenienza dei mutui a tasso fisso (oltre il 70% di tutto il mercato) e all'introduzione, a inizio anno, da parte di numerosi istituti di credito, di nuove offerte di mutuo di surroga a tassi allettanti.



I PRIMI DATI DELL'ANNO

Lo spread si riduce ancora

Il 2018 si è aperto con una nuova riduzione degli spread medi sui mutui offerti dalle banche: siamo attorno all'1% per i mutui a tasso variabile e 0,4-0,5% per quelli a tasso fisso. Gli istituti sono pronti a finanziare anche l'80% del valore immobiliare

Continua la stagione dei saldi «Tassi sempre più convenienti Meglio puntare su quelli fissi»

Ma la corsa al ribasso degli *spread* – la differenza tra il tasso di mercato e quello finito, il *Taeg*, che viene realmente pagato e che rappresenta il guadagno della banca – ha riguardato tutto il comparto mutui, surroghe e nuove stipule che, secondo il rapporto Bussola Mutui, nel 2017 avrebbero registrato un calo del 3,1% sul 2016 nel canale online.

«In maniera inattesa, il 2018 si è aperto con una nuova riduzione degli *spread* medi di offerta sui mutui da parte del sistema bancario – commenta Stefano Rossini, amministratore e fondatore di *MutuiSupermarket.it* –. Dopo un 2017 di sostanziale stabilità degli *spread* (attorno all'1% per i mutui a tasso variabile

IL MOMENTO DI CAMBIARE ABITAZIONE

Ristrutturare o cambiare casa con un mutuo oggi può essere molto conveniente

e 0,4-0,5% per quelli a tasso fisso), a inizio anno diversi istituti hanno ampliato la gamma mutui, riprendendo al ribasso le proprie offerte, col chiaro obiettivo di aumentare nei prossimi mesi gli impegni nella categoria mutui».

COSÌ GLI SPREAD MEDI di offerta hanno registrato nel primo trimestre dell'anno una contrazione di circa 30 punti base mentre, nello stesso tempo, numerose banche hanno esteso il proprio portafoglio prodotti, alcune iniziando ad offrire mutui che vanno a finanziare oltre l'80% del valore dell'immobile oggetto di acquisto. «Sceite intraprese – sottolinea sempre Rossini -

per contrastare un andamento di mercato che mostra flussi di erogazione in contrazione dal secondo trimestre 2017, per effetto della decisa riduzione delle surroghe». La politica di abbassamento degli *spread* trainata dalle grandi banche (prima Intesa Sanpaolo e poi Unicredit) ha fatto sì che oggi, ricorda Anedda, i migliori mutui a tasso fisso hanno un *Taeg* all'1,4-1,5% e quelli variabili sono attorno allo 0,7-0,8%. Ma è meglio optare per il variabile o il fisso? «Sulle scadenze a 10-15 anni può essere ancora preferibile il variabile – conclude Anedda – ma per durate più lunghe non si può trascurare la convenienza di un tasso fisso così basso».