



Guido Bertolino: «I tassi dei mutui resteranno bassi ancora a lungo»

Anche il mercato dei mutui ha retto alla crisi da Covid-19. «Anzi, c'è stata una crescita significativa nei mesi scorsi» nota Guido Bertolino, responsabile del "business development" del sito di comparazione MutuiSupermarket. «Sono uscite da poco le rilevazioni della Banca d'Italia sulle erogazioni. Dopo il +10% del primo trimestre, nel confronto con un anno fa, abbiamo registrato una crescita del 9,7% nel secondo trimestre. E tutto questo nonostante il trend negativo delle compravendite immobiliari, che sono scese del 15% nel primo trimestre e del 27% nel secondo».

Compravendite in calo e mutui in aumento. È di nuovo "effetto surroghe"?

Sì, sono cresciute le surroghe. C'è stato un forte aumento di domanda di surroga nell'autunno del 2019 che ha portato alle erogazioni nei mesi successivi. Da questo punto di vista il mercato è andato avanti, con una "pausa" delle compravendite con il lockdown e un recupero da maggio. Aspettiamo i dati del terzo trimestre, forse si può arrivare al pareggio rispetto al 2019.

Sul lato dell'offerta ormai si vedono tassi bassissimi. Anche tassi fissi sotto lo 0,5%.

Quanto può durare?
I tassi sono tornati ai livelli minimi dello scorso autunno. La Banca centrale europea ha dato indicazioni chiare sul fatto che la spinta monetaria non sarà allentata e che non guarderà più all'inflazione come unico parametro. La politica monetaria espansiva quindi continuerà, mentre il Recovery Fund dovrebbe portare un aumento

degli investimenti, un miglioramento della situazione finanziaria delle famiglie una stabilizzazione del lavoro. Diciamo che un aumento dell'inflazione potrebbe spingere i tassi dei mutui verso l'alto, ma questo non certo prima della metà del 2021. Ricordiamoci inoltre che questi movimenti non sono mai repentini: la discesa dei tassi è stata lenta, anche un eventuale aumento non sarà certo brusco.

In questa fase le banche stanno spingendo sulle nuove erogazioni?

No, le migliori offerte rimangono stabili, senza particolari accelerazioni. Come offerte migliori su un prestito "standard", un mutuo ventennale da 160mila euro per un immobile che ne vale 200mila abbiamo un tasso nominale dello 0,85%. Siamo su questi livelli grosso modo da un anno.

In passato qualche banca si era avventurata sui prestiti oltre l'80% del valore dell'immobile. Succede ancora?

È piuttosto raro. Oggi solo una banca fa un'offerta di questo tipo, senza spingerla molto. Qui il problema è che non c'è una garanzia di prezzi degli immobili stabilmente verso l'alto e in questo momento nessuno ha voglia di rischiare.

Le politiche della Bce rendono possibili offerte impensabili anche qualche anno fa. Ancora forti le surroghe

Pietro Saccò
© RIPRODUZIONE RISERVATA