

Economia

L'ACQUISTO DELLA CASA

Riparte la richiesta di mutui Un terzo in più le surroghe

Le operazioni rinviate durante il lockdown sono state del tutto recuperate: il 2020 dovrebbe concludersi sugli stessi livelli dello scorso anno

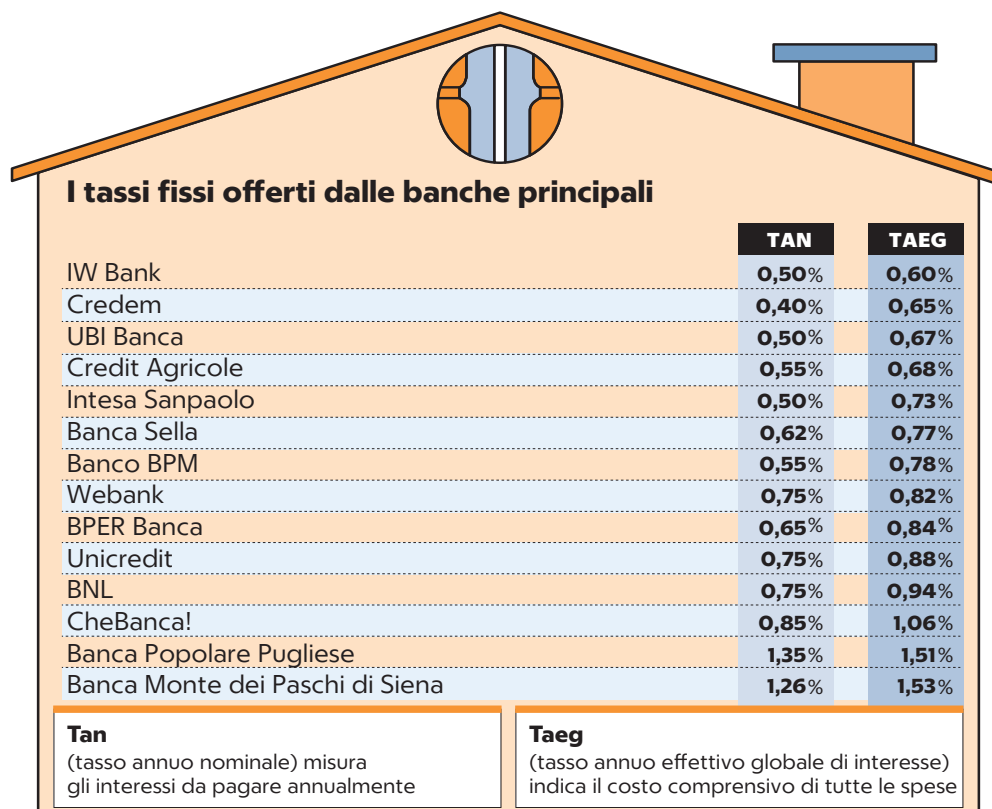
di Raffaele Ricciardi

MILANO – I tassi d'interesse ai minimi storici per i Btp e l'inflazione che ancora tarda a fare capolino confermano la convenienza dei mutui per la casa, siano prime operazioni o interventi per migliorare le condizioni dei contratti accesi negli anni passati. Dopo il congelamento legato alla chiusura del Paese per limitare la pandemia, sospinto dalle richieste di surroga il mercato ha ripreso a fluire mostrando condizioni assai vantaggiose per chi ha mezzi e coraggio da investire sull'immobiliare.

A certificare la dinamica è l'Osservatorio che MutuiSupermarket.it ha elaborato per *Repubblica*. Numeri di Bankitalia alla mano, dopo lo stop della scorsa primavera il semestre si è chiuso in ripresa con nuovi flussi erogati pari a circa il +10 per cento. E l'autunno conferma il trend. «Possiamo dire che le operazioni di mutuo rinviate durante il periodo di lockdown siano state quasi del tutto recuperate e concluse, con le nuove richieste di mutui e surroghe che ad agosto hanno registrato un rassicurante +33,7 per cento», spiega l'amministratore delegato, Stefano Rossini. L'incognita sanitaria resta fondamentale, ma ad ora «lo scenario più probabile» per l'intero 2020 «è quello di una sostanziale stabilità». Risultato non scontato, nell'anno più nero a memoria d'uomo per la ricchezza nazionale.

Le due gambe del mercato sono destinate a incrociare le traiettorie. Per chi avesse ancora in portafoglio mutui accesi a cavallo tra il 2013 e il 2014, un cambio di contratto potrebbe generare benefici nell'ordine delle decine di migliaia di euro. A tendere, però, le surroghe cederanno terreno alle domande con finalità d'acquisto: essendo i tassi a zero ormai da molto tempo, sono sempre meno i mutuatari che hanno bisogno di svecchiare il proprio contratto. Di contro, le domande per il "nuovo" sono stimolate dai bonus edilizi (a cominciare dal potenziamento al 110% di eco e sismabonus) e da quotazioni immobiliari che offrono occasioni interessanti.

La politica ultra-accomodante della Bce gioca a favore dei debitori. L'Irs, il parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso, è ormai vicino allo zero sulla scadenza ventennale: siamo a 0,05%, mentre a gennaio era mediamente a 0,49%. Stesso discorso per l'Euribor, il riferimento per i mutui a tasso variabile, che nella scadenza a tre mesi è passato da -0,39% a -0,51 per cento. Le famiglie si possono ormai garantire una rata costante nel tempo a condizioni so-



I tassi di interesse ai minimi storici e l'inflazione bassissima spingono alla ricerca del contratto a tasso fisso. Risparmi importanti cambiando le condizioni

Il numero

+10%

L'aumento
Nei primi sei mesi dell'anno si è registrata un incremento (dati della Banca d'Italia) dei flussi erogati pari a circa il 10 per cento. Si sono così recuperate le operazioni che erano state rinviate a causa del lockdown

vrapponibili a quelle del tasso variabile. Se storicamente ci sono 80-100 punti base di differenza tra i due tassi, ad oggi la forbice si è chiusa intorno ai dieci, venti punti.

Un esempio chiarifica il concetto: per acquistare una casa da 220.000 euro, con un mutuo di 140.000 euro a 20 anni, si spunta un tasso fisso dello 0,4%. Per l'omologo mutuo, il variabile è allo 0,3%. Non a caso, la stragrande maggioranza del mercato (95%) è ormai fatta da tassi fissi. Le banche stanno facendo le loro mosse. Tra i maggiori operatori, il portale ricorda che con il 1° ottobre Intesa Sanpaolo ha aumentato i tas-

si fissi di 5 punti base e gli spread sui variabili di dieci. Ma Ubi, uniformandosi alla politica del nuovo gruppo, ha ridotto fino a 22 punti i tassi fissi e di 5 punti gli spread sui variabili. Unicredit ha invece lanciato l'offerta per i mutui green per gli acquisti di immobili in elevata classe energetica o di lavori di efficientamento.

Infine le offerte più convenienti sul mercato, al 7 ottobre: restando ai fissi, i tassi globali annui migliori arrivano da IwBank, Credem e Ubi per l'acquisto. Con l'inversione delle prime due posizioni, il terzetto si ripropone per le surroghe.

© RIPRODUZIONE RISERVATA