

## Addio surroghe, ma i prezzi bassi sostengono i mutui immobiliari. E torna il variabile

di **Claudia Cervini**  
(*MF-DowJones*)

I prezzi al metro quadrato degli immobili in forte flessione (-6,4% tendenziale nel terzo trimestre) sostengono le compravendite, anche se a ritmi più contenuti (+4% nel secondo trimestre). L'effetto-surroga svanisce; i mutui per l'acquisto ritornano a dominare la domanda sul canale online. E il tasso variabile ritorna a essere il più scelto dai consumatori online. Sono questi i quattro pilastri che hanno caratterizzato l'andamento del mercato dei mutui nel terzo trimestre dell'anno, secondo quanto emerge dalla nuova edizione della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato da Crif e da Mutui-Supermarket.it, che *MF-DowJones* è in grado di anticipare. Nonostante una situazione di sostanziale stabilità

dei prezzi dei mutui nei primi nove mesi dell'anno, le nuove erogazioni segnano nel secondo trimestre, per la prima volta da fine 2013, una contrazione del -1,8%», spiega Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it. «La spinta delle erogazioni di mutui con finalità di surroga si sta esaurendo e parallelamente le nuove erogazioni di mutui per acquisto, in aumento ma a ritmi non sostenuti, non sono ancora in grado di colmare il gap emergente. Il forte calo delle richieste di mutuo per surroga sta quindi spingendo al ribasso la domanda complessiva, che registra una contrazione dell'8,2% nei nove mesi, con il risultato di potenziali effetti recessivi sui nuovi flussi erogati nel corso dell'anno». Per i prossimi trimestri si attende una conferma del trend di progressiva diminuzione

del peso della surroga, da ricondursi alla continua riduzione del bacino di potenziali mutuatari interessati a rottamare il mutuo e all'aumento dei tassi Irs. Ciò è confermato anche dal peso delle nuove operazioni di surroga verso mutui a tasso fisso, che, sempre relativamente al solo canale online, diminuisce dal 77% del totale delle surroghe del primo trimestre al 68% del terzo trimestre. Nel periodo luglio-settembre si rileva anche una sostanziale stabilità degli spread medi dei mutui a tasso variabile e una riduzione per i mutui a tasso fisso. Per un'operazione di mutuo ventennale di 140 mila euro, con un valore dell'immobile di 220 mila euro, la media trimestrale dei migliori spread per mutui a tasso variabile si assesta all'1% mentre per mutui a tasso fisso scende dallo 0,5% del secondo trimestre allo 0,3% del terzo. Cionon-

ostante sul canale online emerge un ritorno del tasso variabile. Nel primo trimestre infatti il peso del tasso fisso sul canale online era circa il 55% del totale delle richieste, mentre nel terzo trimestre si riduce al 45%. «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 per immobili d'impresa e 20 per immobili residenziali». (riproduzione riservata)