Italia
e Europa

GLI EFFETTI DELLE MOSSE DELLA BCE

Tutti vogliono la surroga del mutuo

Boom di richieste con i tassi ai minimi storici. L'immobiliare, però, resta fiacco

PIETRO **SACCÒ**

Forse è stata Jyske Bank a risvegliare gli italiani che hanno un mutuo da pagare. All'inizio di agosto la terza banca di Danimarca ha proposto ai clienti quello che pare essere il primo mutuo a tassi negativi della storia: un prestito immobiliare di durata massima di 10 anni con un interesse negativo dello 0,5% (anche se, come spiega dettagliatamente la stessa Jyske Bank, a conti fatti chi lo ottiene tra tasse e altre spese finisce comunque per rimborsare alla banca più di quanto incassato). Del mutuo di Jyske Bank hanno parlato i giornali di mezzo mondo e gli italiani si sono buttati su Google a cercare i dettagli, sia nella settimana di Ferragosto che agli inizi di settembre, per capire se, senza pretendere tassi negativi, anche loro possono andare in banca e risparmiare qualcosa.

«Da agosto, che di solito è un mese fiacco, abbiamo visto un eclatante boom di domande di surroga. Nelle ultime settimane siamo a livelli doppi o tripli rispetto a prima dell'estate» conferma Roberto Anedda, direttore marketing del sito di comparazione Mutuionline. Insomma: gli italiani con il mutuo non sono rimasti ad aspettare che Mario Draghi riaprisse il rubinetto degli acquisti del *Quantitative easing* o tagliasse ancora i tassi sui depositi. Hanno approfittato del possibile affare appena ne hanno vista la possibilità. In vista del pacchetto della Bce, sul mercato interbancario i tassi Eurirs, quelli che fanno da riferimento per i mutui fissi, sono scesi ai minimi storici. Quello per i mutui a 30 anni a gennaio era all'1,33% e a metà agosto era allo 0,07%. Una caduta di oltre un punto percentuale nel giro di 8 mesi che ha risvegliato anche mutuatari dell'ultimo anno, convinti di potere risparmiare qualcosa sulla rata mensile. Tanto ormai da più di dieci anni la surroga, cioè il passaggio del mutuo a una nuova banca, è a carico dell'istituto di credito che "conquista" il cliente. «La domanda di surroghe è esplosa: c'è chi aveva un tasso variabile e ha visto che può passare a un fisso senza spendere di più, c'è chi aveva già fatto una surroga l'anno scorso o a inizio 2019 e ora può ridurre il tasso di 30-40 punti base» dice Guido Bertolino, responsabile del *business development* di Mutuisupermarket, altro sito di comparazione dell'offerta immobiliare. Il boom delle surroghe non si accompagna però a un simile aumento della domanda di nuovi mutui. «Per i nuovi clienti vediamo un trend di crescita che prosegue, senza balzi, dalla scorsa primavera. Oggi le condizioni di finanziamento sono estremamente vantaggiose: ci aspettiamo un Eurirs trentennale che si stabilizzi attorno allo 0,30%, che con spread bancari tra l'1 e l'1,5% significa che è possibile avere mutui a 30 anni per con interessi tra l'1,2% e l'1,80% a seconda del "loan to value"» aggiunge Bertolino. Sotto questi livelli è difficil scendere. «L'impressione – dice Anedda – è che i minimi si siano già visti, anche perché i mercati in agosto si aspettavano misure ancora più accomodanti dalla Bce. Difatti negli ultimi giorni anche l'Eurirs è leggermente salito».

> I siti Mutuionline e MutuiSupermarket da agosto bombardati di richieste dai mutuatari italiani: ormai si può ottenere l'1,5% sui prestiti a 30 anni

Se il boom è sulla surroga di vecchi mutui e non sulla richiesta di nuovi finanziamenti è perché l'immobiliare italiano è ancora malato. L'Italia è l'unico Paese dell'Unione Europea dove, nonostante le compravendite siano in aumento, le quotazioni immobiliari restano inferiori ai livelli del 2015 (siamo sotto del 2,2% contro il +17% medio della zona euro). «Nell'immobiliare le medie non sono molto indicative: le prospettive di un immobile nuovo a Milano sono incomparabili con quelle di una casa vecchia in Molise… – avverte Anedda –- In generale però il mattone è in cerca di una sua stabilizzazione dopo un decennio di calo arrivato dopo un'espansione esagerata. In prospettiva ci aspettiamo che il settore resti su volumi in crescita contenuta e prezzi abbastanza statici. Visti i recenti sfaceli, è meglio una crescita graduale che scossoni speculativi». Anche secondo Bertolino non c'è da aspettarsi che i tassi bassi ridiano slancio al mercato. «Le aspettative non sono elevate per l'economia italiana in generale. Chi deve acquistare casa è portato ad attendere: siamo in un momento in cui spesso chi aspetta prima di comprare ottiene un'ulteriore discesa dei prezzi» conferma Bertolino.

© RIPRODUZIONE RISERVATA