

I prestiti per chi compra casa

# I costi dei mutui mai così bassi ma adesso si rischia la rimonta

LUIGI DELL'OLIO

Nel mese di marzo gli spread praticati dalle banche sui tassi di finanziamento sono scesi a livelli minimi. Ora però la ripresa economica, i timori d'inflazione e la vivacità del mercato potrebbero far partire un'inversione di tendenza

**U**ltima chiamata per i mutui superscontati. Oggi per un finanziamento ventennale si può spuntare un tasso finito dello 0,60% per il fisso e dello 0,30% per il variabile. Certo, si tratta delle migliori condizioni praticate sul mercato, riservate a chi ha un po' di liquidità da affiancare al mutuo e una condizione lavorativa stabile, ma resta il fatto che per tutti vale un principio: le condizioni attuali praticate dalle banche sono favorevoli come mai. Difficilmente, però, questa situazione durerà a lungo, dato che la ripresa economica inevitabilmente si accompagnerà a un rialzo dei tassi di mercato.

MutuiSupermarket.it e Crif hanno analizzato le condizioni proposte dalle banche sul canale online (all'incirca il 10% delle erogazioni, con costi sensibilmente più bassi rispetto alle filiali), relativamente al profilo medio del mercato, vale a dire un immobile che costa 220 mila euro e il cui acquisto viene finanziato per il 64% (140 mila euro) attraverso l'accensione di un mutuo a 20 anni. «Attualmente le offerte più convenienti presentano uno spread dello 0,13% sul tasso fisso e dello 0,80% sul variabile», spiega Stefano Rossini, fondatore e amministratore delegato di Mutuisupermarket.it. Lo spread è il margine che la banca aggiunge al proprio costo di finanziamento (l'indice Euribor a tre mesi per il variabile e l'Irs per il fisso) per co-

prire le spese di procedura e i rischi di insolvenza e conseguire, quindi, un guadagno.

Il costo di finanziamento per il mutuatario è invece espresso dal Taeg (Tasso annuo effettivo globale), un indicatore sintetico che riflette non solo l'interesse applicato, ma anche le spese di istruttoria, di incasso delle rate e l'imposta sostitutiva. A conti fatti, le migliori offerte oggi sul mercato presentano un Taeg intorno allo 0,30% per il variabile e allo 0,60% per il fisso. Un livello eccezionalmente basso, grazie al fatto che l'Irs è vicino a zero e l'Euribor addirittura negativo di mezzo punto percentuale. Mentre il dato medio, sempre sulle erogazioni online, si attesta rispettivamente allo 0,75% e all'1,15%. Livelli comunque inferiori all'1,37% rilevato a marzo dall'Abi come media di tutti i mutui erogati dal sistema bancario italiano, fissi e variabili.

«Si tratta di valori che difficilmente persisteranno a lungo», aggiunge Rossini. La previsione è legata al fatto che gli indici di riferimento per i mutui dovranno necessariamente salire per le previsioni di crescita economica che incidono sui tassi di mercati. Le banche, ricorda Rossini, non aggiornano i tassi finiti in tempo reale, ma con un ritardo di qualche settimana. «Alla luce di queste considerazioni ci attendiamo un piccolo rialzo già a breve e il trend è destinato a rafforzarsi man mano che avan-

zerà la campagna vaccinale e se saranno confermati i segnali di ritorno del carovita emersi nelle ultime settimane», precisa.

In particolare, le prospettive di rialzo dei tassi Irs impattano sul tasso fisso, per cui verosimilmente nei mesi a venire si assisterà a un ampliamento del differenziale rispetto al variabile, che oggi è dello 0,30%, prossimo al minimo storico, e questo spiega perché quasi l'85% dei mutuatari italiani nel primo trimestre si sia orientato verso il fisso. In sostanza, in presenza di un extracosto minimo, gli italiani preferiscono orientarsi verso la soluzione con rata immutata per tutta la durata del contratto.

C'è da considerare anche un altro aspetto che gioca a favore di chi intende comprare casa. Oggi i prezzi medi di acquisto delle case sono sensibilmente inferiori rispetto a qualche anno fa e qualche segnale di inversione del ciclo si è già visto nei mesi scorsi, anche se relativamente ad alcune tipologie di immobili: quelli in buone condizioni, efficienti dal punto di vista energetico e non necessariamente nei grandi centri cittadini. Infatti, a differenza di quanto si è visto per molto tempo, la crisi pandemica sta spingendo i compratori a prestare maggiore attenzione verso la salubrità dei territori e la presenza in casa di spazi per il telelavoro. L'Istat segnala che tra il 2010 e il 2020 i prezzi delle case sono scesi mediamente del 15%

(-21,6% per le abitazioni esistenti, +3,6% per le nuove), ma proprio nell'anno del Covid vi è stato un rialzo annuo dell'1,9%, con Nord e Sud a trainare la ripresa e il Centro fermo. «Nel corso del 2020 il mercato immobiliare italiano ha evidenziato una tenuta inaspettata», annota Stefano Magnolfi, executive director di **Crif** Real Estate Services. «All'indomani dello scoppio della pandemia si temeva una riduzione delle compravendite anche superiore al 20%, mentre la flessione si è limitata al 7,7% con un rimbalzo significativo nella seconda parte dell'anno». Proprio la pressione della domanda sull'offerta potrebbe spingere verso l'alto i prezzi. Anche se lo scenario è molto frastagliato. «L'acquisto di abitazioni si è rivolto soprattutto verso le città minori, con incrementi a due cifre», aggiunge il manager di **Crif**. Nel corso del 2020 sono cresciute sensibilmente le domande di mutui accolte nelle province di Verona (+11,3%) e Firenze (+9,2%), con Milano a +6,7% e Roma a +5,7%, mentre hanno sofferto Palermo (-5,2%) e Venezia (-5,7%).

Intanto le banche continuano a spingere con decisione sul business dei mutui (+2,5% i volumi erogati a febbraio nel confronto annuo, secondo dati Abi), sia perché questo tipo di finanziamento costituisce spesso il primo contatto con un nuovo cliente, al quale poi proporre altri servizi magari più remunerativi per l'istituto, sia perché il 2020 ha confermato un tasso di insolvenze molto contenuto, all'1,4%.

Va però detto che se il contesto di fondo resta favorevole, le possibilità di ottenere un finanziamento e di accedere a tassi convenienti è legata alla condizione reddituale del singolo richiedente e alla durata del mutuo. Quanto all'ultimo aspetto, se il "loan to value" (come viene chiamato in gergo il finanziamento chiesto rispetto al costo totale dell'immobile) arriva al 75-80%, gli interessi possono salire al 2-3% annuo. Inoltre, alcune banche sono molto prudenti di fronte a richieste che arrivano da lavoratori con contratti non a tempo indeterminato e nuclei familiari monoreddito, tanto da richiedere spesso che in questi casi il contratto venga cointestato da un garante. Una situazione che danneggia i più giovani, i quali peraltro devono spesso finanziarsi a 30 anni, dato che solitamente gli istituti concedono una rata non

superiore al 35-40% dello stipendio netto percepito. La garanzia sui mutui per i giovani, che il governo Draghi ha annunciato di voler introdurre con un decreto di prossima emanazione, potrebbe aiutare in tal senso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



1

**10%**

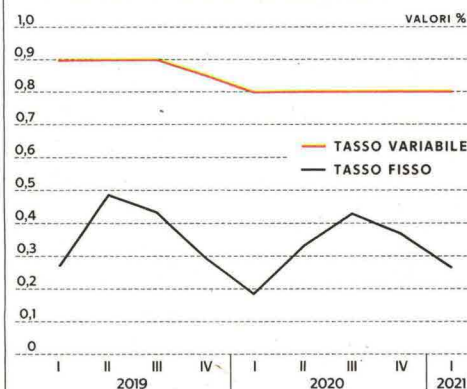
**DEI MUTUI**

La quota di quelli erogati online, dove le banche praticano migliori condizioni

1 Un'immagine del quartiere di Brera, a Milano, tra largo Treves e via Solferino

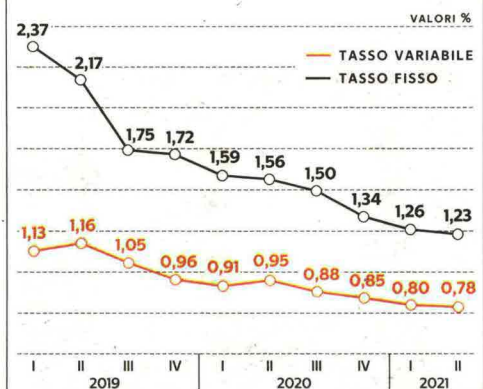
**I numeri**

**GLI SPREAD AI MINIMI SULLE MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO**  
DATI DA INIZIO 2019

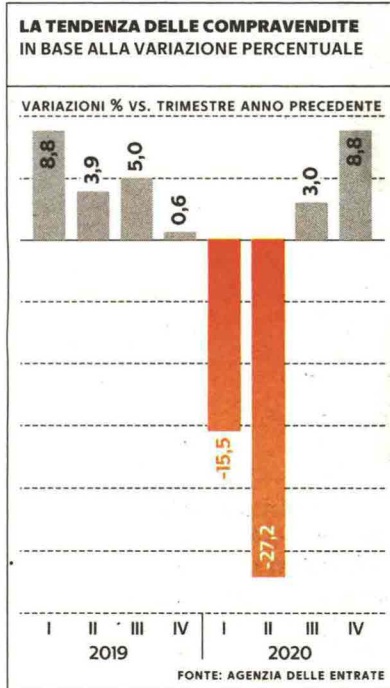


Migliori spread su base trimestrale calcolati come media aritmetica dei migliori spread su base mensile per una richiesta di mutuo di importo € 140.000, durata 20 anni, valore immobile € 220.000, per un richiedente impiegato di 35 anni residente a Milano  
FONTE: MUTUISUPERMARKET.IT-CRIF

**I TASSI ANNUI EFFETTIVI GLOBALI (TAEG) DA INIZIO 2019**  
VALORI MEDI DA INIZIO 2019



TAEG medi calcolati per un'operazione di mutuo di importo 140.000 euro, durata 20 anni e valore immobile di 220.000 euro  
FONTE: MUTUISUPERMARKET.IT-CRIF



**La frase**

La garanzia sui mutui per i giovani annunciata dal governo può essere d'aiuto per le nuove famiglie, considerando le condizioni penalizzanti praticate da molte banche nei loro confronti

**La frase**

Ci attendiamo un piccolo rialzo già a breve e il trend è destinato a rafforzarsi se saranno confermati i segnali di un ritorno del carovita

**STEFANO ROSSINI**  
MUTUISUPERMARKET.IT

**La frase**

Per la pandemia nel 2020 si temeva una riduzione delle compravendite superiore al 20%, mentre in realtà la flessione è stata limitata al 7,7%

**STEFANO MAGNOLFI**  
CRIF REAL ESTATE SERVICES

