

«I mutui restano economici» La fine del QE della Bce non avrà effetti pesanti

PIETRO SACCO
MILANO

«**T**ra il 2010 e il 2016 i prezzi sono diminuiti in media del 20%. Questo 2017 si chiude con un'altra discesa. Diciamo che siamo arrivati dove dovevamo arrivare: a questi prezzi molte famiglie possono riprendere in mano il progetto di acquistare una casa» spiega Stefano Rossini, fondatore del portale di vendita e comparazione MutuiSupermarket.

Vi aspettate un 2018 di ripresa per l'immobiliare?

Le aspettative sull'economia sono positive. Il voto è un elemento di incertezza, ma se l'orizzonte si fa più chiaro e c'è più sicurezza potremmo vedere un rimbalzo degli acquisti, più facilmente nella seconda metà dell'anno, in uno scenario di sostanziale stabilità dei prezzi.

Quanto può pesare sui tassi dei mutui la prospettiva della fine del Quantitative easing della Bce?

Non vedo grandi tensioni. Il sistema bancario ha superato la fase di maggiore incertezza, la liquidità resta abbondante. Le banche hanno intenzione di continuare a erogare, e questo è fondamentale. Sicuramente non ci sarà un'ulteriore discesa dei tassi dei prestiti, perché da questo punto di vista abbiamo toccato il massimo ribasso possibile. Però le banche hanno altri strumenti per sostenere le nuove erogazioni. Ad esempio adottando criteri meno restrittivi. In



Stefano Rossini

Intervista

Secondo il manager di MutuiSupermarket le banche agiranno per spingere il credito

molti stanno iniziando a ragionare sulla concessione di mutui per oltre l'80% del valore dell'immobile.

Questo 2017 che si chiude com'è andato per il mercato dei prestiti immobiliari?

È stato un anno a due facce. Da un lato c'è stato il crollo dei mutui di surroga, che ha portato in una fase recessiva il generale mercato dei mutui. Siamo in contrazione dal primo trimestre, per la prima volta dal 2013. I dati della Banca d'Italia hanno registrato una riduzione di nuovi flussi dell'1,8% nei primi tre mesi dell'anno. Assofin stima per il secondo trimestre una caduta del 10%. È stato un calo prevedibile, perché si è esaurito il bacino di chi vuole surrogare il suo mutuo. Molti dei mutuatari che tra il 2012 e il 2014 hanno scelto il tasso variabile sono passati al fisso, mentre chi ha fatto i mutui a tassi fissi prima del 2012 ha fatto la surroga per sfruttare il buon momento del mercato. Su MutuiSupermarket ancora nel primo trimestre del 2017 le surroghe pesavano per il 60% del totale, ora siamo al 40-45% e secondo le nostre stime sul mercato nazionale la quota scende al 20%.

I mutui d'acquisto vanno meglio?

Sì, per loro è stato un anno positivo, anche se a ritmi decrescenti. Il mercato dei mutui per l'acquisto segue l'andamento delle compravendite che, come ha rilevato l'Agenzia delle Entrate, sono cresciute del 9% nel primo trimestre, del 4% nel secondo e del 2% nel terzo.