

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## Vade retro surroga

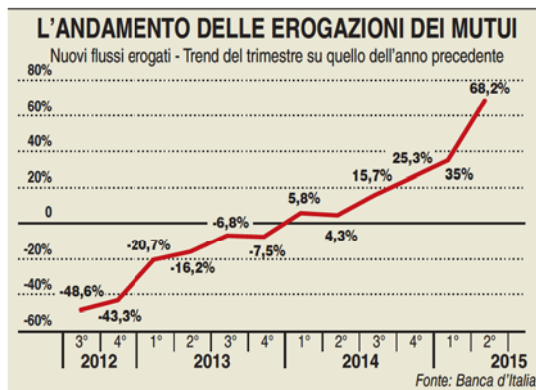
Continua la ripresa dei mutui, ma con alcune novità: nel terzo trimestre arretrano per la prima volta le sostituzioni e risorge il tasso variabile

di Teresa Campo

**P**iù mutui per acquisto casa, più tasso variabile, più convenienza e meno surroghe. Sono questi i quattro pilastri che hanno caratterizzato l'andamento del mercato dei mutui nei primi nove mesi dell'anno. È quanto emerge dalla nuova edizione della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato da Crif e da MutuiSupermarket.it. Partendo dal primo punto, anche se la ripresa delle richieste di mutui evidenzia una forte ripresa ormai da un paio d'anni, con crescita a

ai trend mostrati da finanziamenti a fini di ristrutturazione, liquidità e soprattutto surroga. Quest'ultimo segmento in particolare, principale artefice della ripresa del comparto, solo di recente, cioè nel corso del terzo trimestre 2015, ha cominciato a dare segnali di indebolimento con una progressiva riduzione della domanda.

A rafforzare la voglia di comprar casa degli italiani (testimoniata dal balzo dell'8,2% delle compravendite nel secondo trimestre dell'anno) ha ovviamente contribuito l'aspettativa di una ripresa economica alle porte e le conseguenti migliori prospettive reddituali per le famiglie. Ma anche un ulteriore miglioramento dell'offerta che, a tassi ai minimi storici, in alcuni casi addirittura negativi,



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

ha abbinato un progressivo ridimensionamento degli spread, ormai vicinissimi ai livelli pre crisi. Nel terzo trimestre i migliori spread per un mutuo a tasso variabile e fisso si sono attestati all'1,6 e all'1,1% rispettivamente dall'1,7 e 1,3%

del trimestre precedente. E la discesa non dovrebbe essere ancora finita visto che il periodo ottobre-dicembre rappresenta il trimestre chiave in cui i principali gruppi bancari consolidano i risultati dell'anno in corso e impostano le strate-

gie per il successivo.

Le preferenze degli italiani però nell'ultimo periodo si sono nuovamente orientate verso i mutui a tasso variabile: dopo essersi ridotto dal 73% del totale preferenze nel secondo trimestre 2014 al 50% nel secondo trimestre 2015, nel terzo trimestre i prodotti indicizzati hanno invertito la rotta risalendo al 58% del totale delle richieste, a causa soprattutto dell'aumento dei tassi di riferimento Irs (cui sono parametrati i mutui a tasso fisso) passati dallo 0,70% dell'aprile 2015 all'1,50% odierno sulla scadenza a 20 anni e movimenti analoghi si registrano sulle altre scadenze.

Infine, continua a contrarsi l'importo medio dei mutui, 122 mila euro contro i 140 mila del 2010, a causa sia dei prezzi più ridotti delle case sia a una minore propensione al rischio da parte delle famiglie che vogliono contenerne al massimo il peso della rata rispetto al reddito mensile. (riproduzione riservata)