

Il mutuo? Lo fanno i cinquantenni

Calano le richieste di autonomi e pensionati. Conviene il tasso variabile. Occhio alla surroga

VARESE - Banche in sofferenza, estremamente prudenti e stretta del credito a imprese e privati. Così anche il pianeta mutui per comprare casa gira lentamente. Tanto che Varese segna un calo del 55% di mutui erogati (-56% in Lombardia) con un -14% dei corrispondenti importi medi nel terzo trimestre 2012, contro un -9,6% della media lombarda. Una situazione che rispecchia il trend nazionale.

I dati sono stati elaborati Mutui-Supermarket, servizio di FairOne S.p.A., società di servizi finanziari indipendente che opera nel mercato della distribuzione di prodotti di credito alle famiglie.

Chi oggi volesse avvicinarsi alla prospettiva di un mutuo è bene che tenga presente alcune cose, basandosi anche su ciò che il report mette in luce. Innanzitutto il tasso d'interesse. In Lombardia la domanda è polarizzata sui mutui a tasso variabile e mutui a tasso variabile con il cap (soglia prefissata), che assieme spiegano l'85% delle preferenze dei richiedenti (contro il 78% della media nazionale). I lombardi manifestano invece minor interesse per il tasso fisso rispetto alla media nazionale (11% delle preferenze contro una media nazionale del



lunga durata c'è sempre la possibilità di applicare la surroga, cioè di chiedere ad un'altra banca, a zero spese, di farsi carico del rapporto, cambiando il tasso da variabile a fisso se quest'ultimo diventasse più conveniente. Opportunità introdotta nel 2008 per mettere in concorrenza le banche. Il report, tuttavia, rileva che le domande di surroga si sono contratte, passando dal 10% del totale nel quarto trimestre 2011 all'8% del quarto trimestre 2012. Insomma, oggi è difficile trovare banche vogliano farsi concorrenza su questo terreno.

Infine un identikit del lombardo che decide di fare un mutuo. Aumentano gli over 55 che rappresentano il 16% nel quarto trimestre 2012 contro il 13% nel terzo trimestre 2011. Sono più gli uomini (74%) delle donne (26%). Sono di più quelli con un contratto a tempo indeterminato (85%) mentre cala dell'1% la domanda di lavoratori autonomi e pensionati. Dal primo al quarto trimestre 2012 i richiedenti con un reddito mensile netto compreso fra i 1.500 e 2mila euro aumentano dal 21% al 32% del totale, mentre cala chi guadagna fra i mille e 1.500 euro (dal 42% al 29%).

Saverio Ceré

E ciò a parità di spread (cioè il guadagno della banca) che sia per i mutui a tasso fisso che variabile oggi si attesta intorno al 3%, mentre fino a 3 anni fa era di 2 punti inferiore. Le fasce di durata fra i 20 e i 30 anni coprono l'85% circa della domanda, con una preferenza del 53% rappresentata dai mutui di durata trentennale (che a livello nazionale contano per il 46%). La fascia di importo 100mila-150mila euro è quella su cui si concentra il 44% delle richieste.

Nell'ottica, poi, di un mutuo di

17%) e tasso misto (4% delle preferenze rispetto alla media nazionale del 6%). Spiega **Stefano Rossini**, ad di MutuiSupermarket, che il tasso variabile per un mutuo ventennale (riferimento Euribor a 3 mesi), è pari allo 0,2% contro un 2,36% a tasso fisso (riferimento Irs). «Il livello estremamente basso dell'Euribor permette oggi di realizzare forti risparmi - dice Rossini -, anche nella plausibile prospettiva decennale che potrebbe vedere un aumento del tasso fino al 3%».