

COME STA CAMBIANDO IL MERCATO DEL SETTORE

Mutui casa, il prezzo è giusto ma un piccolo rincaro ridà fiato al tasso variabile nella top del gradimento

Marco Frojo

Le nubi che si stanno addensando sull'economia europea hanno favorito una discesa del costo del denaro ma, a differenza di quello che è spesso accaduto negli ultimi anni, a beneficiare di questo calo non sono stati i consumatori in cerca di un finanziamento. Almeno non nel campo dei mutui. Non che i prestiti per l'acquisto della casa siano diventati più cari - restano infatti sui minimi di sempre - ma le migliori condizioni monetarie sono andate a tutto vantaggio delle banche, che hanno colto l'occasione per rimpinguare il proprio guadagno senza dover alzare il prezzo "finito" per il mutuatario. È questo quello che emerge dall'ultima rilevazione di MutuiSupermarket.it, il portale dedicato alla comparazione dei mutui.

A fronte di un calo dello 0,3% dell'Irs, il tasso interbancario che viene utilizzato come riferimento per i mutui a tasso fisso, si è infatti registrato un aumento degli spread di circa lo 0,5% e lo spread è per l'appunto il margine di guadagno degli istituti di credito. Per i consumatori il risultato finale è stato un rincaro dello 0,2%, un valore così esiguo che su un finanziamento ventennale da 150 mila euro si traduce in un aumento della rata mensile di poco più di 10 euro.

I consumatori, per parte loro, hanno reagito prendendo nuovamente in considerazione i mutui a tasso variabile che sono meno cari di quelli a tasso fisso, a fronte però di un maggiore rischio di ritrovarsi a pagare una rata più alta in futuro.

Il deterioramento della congiuntura del Vecchio Continente - e di quella tedesca in particolare - ha spinto molti a credere che il costo del denaro rimarrà bassissimo più a lungo di quanto previsto in precedenza, visto che la Banca Centrale Europea si appresta a varare nuove misure straordinarie di politica monetaria, anche tenuto conto del fatto che nella zona euro non c'è ancora traccia di un risveglio dell'inflazione.

Un altro effetto del leggero rialzo degli spread è la riduzione del numero delle surroghe che, proprio a causa dell'aumento dei prezzi, non risultano essere più così convenienti come in passato.

Nonostante ciò, il mercato dei mutui resta su volumi decisamente più alti rispetto al passato per il semplice fatto che il numero di compravendite di immobili è in costante ripresa. Dopo anni

di crisi, il mattone sta infatti dando qualche inaspettato segnale di vita: i volumi sono in aumento ormai da qualche anno ed ora si inizia ad intravedere qualche timido progresso anche sul fronte dei prezzi.

Un altro effetto del rialzo degli spread è la riduzione del numero delle surroghe

Le richieste di prestiti sono più alte rispetto al passato perché il mercato immobiliare è in costante ripresa

«Il 2018 si è concluso registrando dinamiche positive di crescita, sia lato mercato immobiliare, con un +6,6% del numero delle compravendite residenziali, sia lato mercato dei mutui, con un +6,2% dei nuo-

vi flussi erogati a privati e famiglie - spiega Stefano Rossini, amministratore di MutuiSupermarket.it - In particolare il settore dei mutui è tornato a superare la quota 50 miliardi di erogato, soglia toccata l'ultima volta nel lontano 2010 grazie a prezzi delle case e dei finanziamenti a livelli quanto mai interessanti».

Guardando avanti, però, Rossini invita alla cautela: «La domanda di nuovi mutui ha fatto registrare un rallentamento nel primo trimestre 2019, segnando un -7,9%, spiegato in parte dalla continua contrazione della domanda con finalità surroga, penalizzata dall'aumento degli spread sui mutui a tasso fisso e dal conseguente restringimento del bacino dei mutuatari interessati alla rottamazione del mutuo. Non a caso sul canale online le operazioni di surroga nel primo trimestre 2019 sono state il 35% del totale dei mutui erogati, in linea con i livelli di fine 2014, e il peso di tali operazioni sul totale è atteso in riduzione sui prossimi trimestri».

Sarà dunque il mercato immobiliare a determinare le future dinamiche del comparto mutui, come è sempre avvenuto in passato prima che il quantitativo easing della Bce cambiasse profondamente le regole del gioco.

I dati dell'Agenzia delle Entrate dicono che nel 2018 le compravendite sono cresciute del 6,6%, facendo così registrare il quarto anno consecutivo di espansione.

«Lo scenario di sviluppo del mercato dei mutui sui prossimi mesi appare alquanto incerto osservando la situazione a fine primo semestre 2019 - conclude Rossini - Dal nostro osservatorio registriamo altresì una domanda sempre più incerta e attendista, che sicuramente risente dell'attuale clima di incertezza politica. Privati e famiglie sembrano avvicinarsi al tema acquisto casa con maggiore cautela, in attesa di segnali rassicuranti, sia sul fronte miglioramento degli indici di ripresa economica che sul fronte potenziali interventi di governo a sostegno dello sviluppo del reddito delle famiglie. In questo scenario, la legge di bilancio che sarà definita nel corso dei prossimi mesi, potrebbe giocare un ruolo importante ai fini del miglioramento del clima complessivo di fiducia da parte dei consumatori, con conseguenti impatti positivi su dinamiche di sviluppo sia lato domanda che lato erogazioni mutui casa».

La scheda

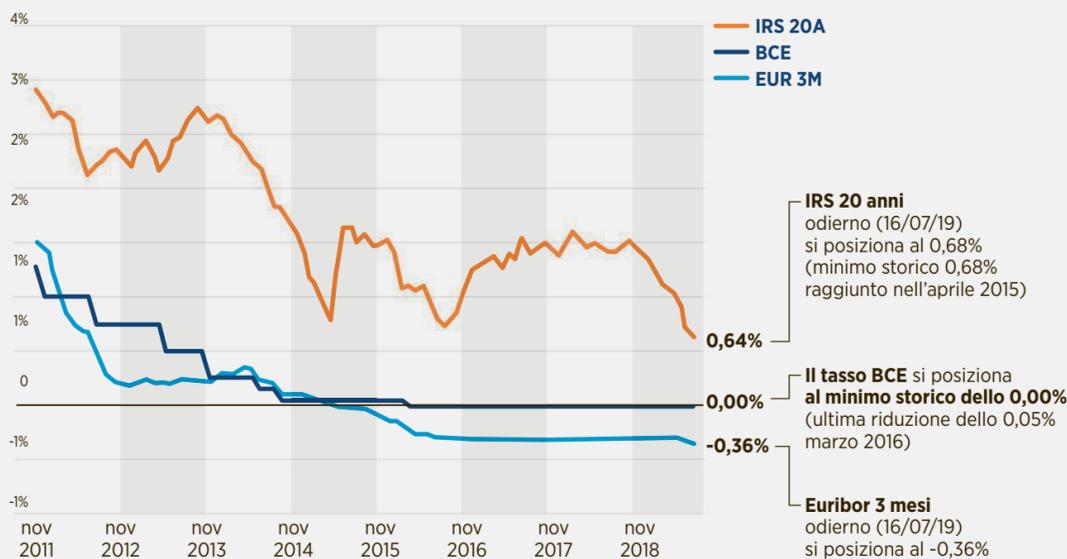
Migliori offerte di Acquisto a Tasso Fisso - Rilevazione al 5 Settembre 2019

Mutuo ACQUISTO a Tasso Fisso, importo mutuo 160.000 euro, valore immobile 200.000 euro e durata 20 anni, richiedente di 40 anni di Genova

	Banca	Tipo istruttoria	TAN	Rata (EURO)	TAEG
1	Crédit Agricole	In filiale	0,95%	732,27	1,06%
2	CheBanca!	In filiale	0,92%	730,13	1,10%
3	Deutsche Bank	In filiale	1,01%	736,54	1,13%
4	Hello Bank	Da casa	1,05%	739,41	1,18%
5	Webank	Da casa	1,17%	748,03	1,24%
6	BNL	In filiale	1,05%	739,41	1,24%
7	Banco BPM	In filiale	1,11%	743,71	1,26%
8	IWBanck	Da casa	1,15%	746,59	1,27%
9	Credem	In filiale	1,09%	742,27	1,32%
10	UBI Banca	In filiale	1,15%	746,59	1,33%
11	Intesa Sanpaolo	In filiale	1,20%	750,20	1,37%
12	Monte dei Paschi di Siena	In filiale	1,29%	756,72	1,51%
13	UniCredit	In filiale	1,40%	764,74	1,52%
14	Banco di Sardegna	In filiale	1,70%	786,88	1,87%

Tassi di riferimento Euribor, IRS e BCE

Medie percentuali mensili



Fonte: MutuiSupermarket.it

centimetri

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI