

Milano - Domenica 21 Febbraio 2021

Corsa ai mutui

«Più indebitati

e più a lungo»

di Gino Pagliuca

A Milano l'11 per cento dei finanziamenti

erogati in Italia, dato in continua crescita

«Qui maggiori surroghe e maxi-durate Ma nessuna stretta per effetto del Covid»

Più indebitati per la casa e più a lungo. Questa è la fotografia dei milanesi che emerge dall'ultimo rapporto del broker web Mutuonline.it. Ai dati nazionali abbiamo chiesto di aggiungere un'estrapolazione su Milano e il confronto dà lo spunto per trarre qualche interessante considerazione sulle peculiarità cittadine.

Partiamo dalle erogazioni da gennaio 2020 a febbraio 2021: chi compra casa in città ha ottenuto in media (i dati oscillano da trimestre a trimestre) da 183 a quasi 197mila euro a fronte di cifre che nello stesso periodo hanno registrato in Italia variazioni tra 122 e 139 mila euro. La differenza media nel tempo è di circa 60mila euro. Ai tassi attuali significa che un milanese spende circa 280 euro in più della media per la rata mensile di un mutuo a 20 anni, e circa 200 euro in più se si ipotizza un finanziamento a 30 anni. La necessità di tenere il più possibile bassa la rata costringe a chiedere finanziamenti più lunghi: la durata preferita dai milanesi è quella dai 25 ai 30 anni: 36,8%, a fronte del 19,4% a livello nazionale, dove la fascia più gettonata è 15-20 anni (37,2%).

Importi più alti e maggiori durate rendono più conveniente la surroga, operazione che consiste nel trasferire il mutuo a un'altra banca senza che il trasferimento comporti oneri per il debitore. In genere la surroga avviene perché il tasso offerto dalla banca verso cui si trasferisce il debito è più basso, ma ci sono altre due motivazioni. La possibilità di cambiare tipologia di rimborso (in genere da variabile a fisso) e quella di modificare la durata del prestito. Dai dati di Mutuonline.it emerge che a Milano ben il 54,5% delle operazioni di mutuo lo scorso anno sia stata una surroga, a fronte del 44% nazionale. Va considerato che il peso delle surroghe via Web è molto più alto di quello agli sportelli fisici, perché sulla rete è più facile mettere a confronto le diverse condizioni. Per fare un esempio di convenienza della surroga ipotizziamo un mutuo da 200mila euro acceso a Milano due anni fa a 25 anni al 2,5%. Oggi paga una rata di 897 euro. Se lo si surroga con un finanziamento a 23 anni (durata uguale a quella residua) all'1,2% l'esborso scende a 772 euro al mese.

Infine, per quanto riguarda la tipologia di tasso anche a Milano la scelta del fisso è plebiscitaria, anche se il dato medio del 2020, 89,4%, è più basso del 95% nazionale.

Difficile fare previsioni sul mercato dei prossimi mesi: perché legate a quelle sul mercato immobiliare, che dovrà fare i conti con l'evoluzione dell'emergenza sanitaria ed economica. Dice Roberto Anedda, responsabile marketing di Mutuonline.it: «In Italia e in particolare a Milano i lockdown hanno portato a rallentamenti delle vendite di case ma in misura minore di quanto si temesse e anche le erogazioni di mutuo hanno tenuto meglio del previsto. Le banche non hanno particolarmente stretto i cordoni del credito per chi ha buoni requisiti; certamente chi si trova in cassa integrazione oggi il mutuo non lo ottiene».

Secondo un'interessante elaborazione sui dati della banca d'Italia da parte di Kiron Partner, società di intermediazione finanziaria del Gruppo Tecnocasa, alla fine dello scorso anno l'ammontare complessivo dei mutui delle famiglie in essere a Milano e provincia ha toccato i 37,3 miliardi, crescendo più della media nazionale e arrivando a rappresentare l'11,1% del totale Italia: ogni 9 euro erogati in Italia un euro va all'area metropolitana.

Commentando i numeri, il presidente di Kiron Renato Landoni sottolinea però come il tasso di crescita stia rallentando (0,6% nell'ultimo trimestre 2020).