

I nuovi mutui per la casa pronti al sorpasso sulle surroghe

Prestiti. Il 60% delle richieste riguarda l'acquisto di un'abitazione. I tassi di interesse, bassi ma in lieve risalita, rendono ancora convenienti i finanziamenti. Attesa per il riscontro dell'iniziativa sui giovani

Adriano Lovera

Il settore dei mutui riparte e, dal tenore delle richieste, rispecchia fedelmente la ripresa cui si assiste a livello di compravendite. Complici i tassi ancora favorevoli e novità come la garanzia di Stato sui mutui per i giovani, disposta dal Governo con l'ultimo decreto Sostegni Bis, tutto lascia presupporre una seconda parte di 2021 di accelerazione delle erogazioni e con un allargamento della platea finanziabile.

Il recente osservatorio di MutuiOnline, relativo al periodo gennaio-maggio, mostra dati interessanti. «In primo luogo, siamo di fronte a un ritorno alla normalità nella proporzione tra le richieste per acquisto e quelle relative a sostituzione o surroga» nota Alessio Santarelli, direttore generale della divisione Broking del Gruppo MutuiOnline. Dai dati delle richieste emerge una quota superiore al 60% che ha come oggetto l'acquisto di un'abitazione (54,3% prima casa, 6,2% seconda) e solo un 36,7% che riguarda la surroga.

Per tutto il 2019 e 2020 le posizioni erano molto diverse, con la finalità "surroga" che si attestava almeno al 50%. Va segnalato, comunque, che questi numeri riguardano le intenzioni dei consumatori, perché le effettive erogazioni mostrano ancora una surroga al 53,2% contro il 46% dell'acquisto (41,1% prima casa).

Il trend dei tassi di interesse

Quanto ai tassi, domina ancora nettamente il fisso, che riguarda addirittura il 95,3% delle erogazioni. In realtà, come mostra il report, il costo del denaro sta salendo. Su un finanziamento medio da 20 anni, il fisso si è appesantito di 25 punti base da gennaio a maggio (dallo 0,90% all'1,15%), mentre il variabile è rimasto intorno allo 0,7%-0,8%. Eppure si tratta sempre di una situazione ultra conveniente. Basta andare indietro di pochi anni, ad esempio nel 2014, per trovare la media del "fisso" ventennale fra il 4% e il 5%. E anzi, oggi il contesto è così favorevole che sarebbe davvero il caso di approfittarne.

«Le condizioni di mercato sono

incredibili e ogni giorno in più di attesa rischia di costare in futuro. Se consideriamo la possibilità di portarsi a casa un fisso all'1%, la sostanziale defiscalizzazione della prima casa e la detrazione fiscale concessa sugli interessi passivi in sede di dichiarazione dei redditi, si può davvero affermare che l'acquisto dell'abitazione tramite finanziamento sia un ottimo investimento - aggiunge Santarelli di MutuiOnline -. A frenare gli italiani è una scarsa propensione a contrarre debiti. Se guardiamo alla Francia, per esempio, lo stock di mutui residenziali è quattro volte il nostro».

L'accesso al credito

Quello che invece resta cronicamente un po' ingessato è l'accesso al credito da parte dei diversi profili professionali, una situazione mai cambiata nell'arco dei decenni: strada libera per i titolari di contratti a tempo indeterminato, la vecchia "busta paga stabile"; le briciole per autonomi, liberi professionisti e atipici. Una recente analisi di Kiron Partner, società di mediazione creditizia del gruppo Tecnocasa, ha disegnato il profilo dei mutuatari in Italia: per il 77,5% dei contratti si tratta di cittadini italiani, anche se cresce la quota stranieri (per il 13,2% europei, per il 9,4% immigrati extra-Ue). Per l'85,6% si tratta di lavoratori a tempo indeterminato o pensionati, solo l'8,7% per gli autonomi. Rispetto all'età, per il 33% si tratta di under 34, per il resto di soggetti con almeno 35 anni.

La difficoltà di accesso al credito per giovani e atipici dovrebbe parzialmente migliorare grazie al nuovo "mutuo giovani" contenuto nell'ultimo decreto Sostegni bis. Ora gli under 36 possono richiedere un finanziamento fino a 250mila euro, con una garanzia di Stato sulla quota capitale che può arrivare all'80%, per nuclei con un reddito Isee fino a 40mila euro, e si ferma invece al 50% se si supera la soglia reddituale.

«Naturalmente, non ci sono ancora statistiche su questa misura - conclude Santarelli -, ma senz'altro è un'ottima opportunità per consentire di ottenere il mutuo a profili difficilmente finanziabili».



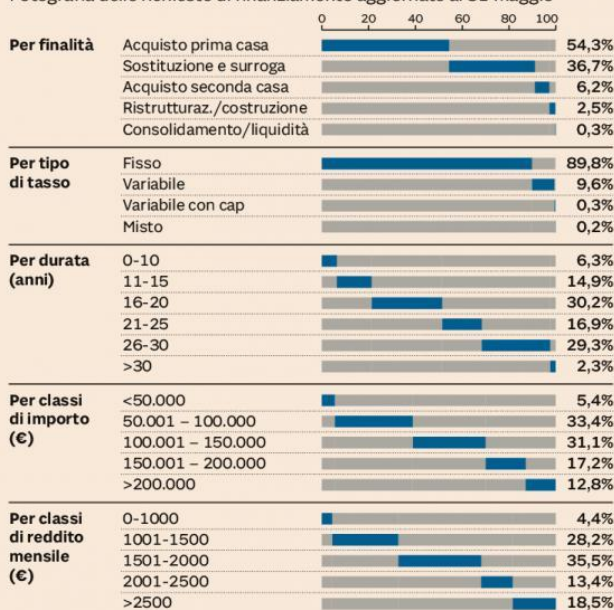
ADOBESTOCK

Compravendite.

Le transazioni residenziali sono salite del 36,8% nei primi tre mesi 2021 su un anno prima, ma sono aumentate anche rispetto al 2019

Mutui sotto la lente

Fotografia delle richieste di finanziamento aggiornate al 31 maggio



Fonte: Osservatorio del gruppo MutuiOnline

NOVITÀ
Il «mutuo giovani» dell'ultimo decreto Sostegni bis punta ad aiutare giovani e atipici

© RIPRODUZIONE RISERVATA