

MUTUI

Il fisso resiste E si muovono gli under 35

Dopo l'ultimo taglio del costo del denaro operato dalla Bce, l'Euribor, il parametro utilizzato per l'indicizzazione dei mutui variabili, ha continuato la sua discesa ed è a ridosso del 2,5%. Si è però allentata la tensione sui tassi di lungo periodo e anche l'Eurirs, il parametro che determina il pricing dei mutui fissi, è sceso di una decina di punti base, per cui la forbice tra i due indicatori si aggira ancora sui 15 centesimi di punto a favore dell'Eurirs.

Una situazione che consiglia ancora, a chi intende accedere a un finanziamento ipotecario, la scelta del tasso fisso. Un'opzione che nel 2024 ha registrato un consenso plebiscitario, come conferma l'ultimo aggiornamento della «Bussola Mutui» realizzata dal broker on line *MutuiSupermarket.it* e dalla centrale rischi Crif. Nell'ultimo trimestre dell'anno il fisso è stato scelto nel 99% dei casi.

Dall'analisi della domanda si ricava che nel corso dell'anno le richieste di surroga sono via via diminuite trimestre dopo trimestre e si sono attestate alla fine del 2024 al 35% del totale. Va segnalato che il dato, molto elevato, deve essere letto considerando che le surroghe passano nella gran parte dei casi attraverso i comparatori online, perché più comodi rispetto fare il giro degli sportelli fisici, ma a livello di sistema il peso delle «rottamazioni» si aggira sul 9% del totale erogazioni (ultimo dato disponibile Banca d'Italia).

Quanto alla durata dei finanziamenti, la «Bussola» segnala la ripresa delle richieste di mutui di durata dai 26 anni in su, saliti al 40%, mentre il 25% si pone tra i 21 e i 25 anni. Il 41% delle richieste riguarda finanziamenti tra 100 e 150 mila euro, solo il 5% va oltre i 250 mila. Si registra inoltre una ripresa della domanda di giovani fino a 35 anni, cioè il target che può accedere ai mutui agevolati grazie alla garanzia del fondo Consap: nell'ultimo trimestre dell'anno la loro quota è salita al 30%.

«La riduzione dei tassi di interesse, e le aspettative di migliori prospettive economiche e reddituali, stanno generando un ritorno di interesse da parte di privati e famiglie nei confronti dell'acquisto della casa — dice Stefano Rossini, amministratore di *MutuiSupermarket.it* —. Le previsioni di ulteriori riduzioni dei tassi nei prossimi trimestri dovrebbero rilanciare progressivamente la domanda e le erogazioni». Un incremento che il neonato Osservatorio mutui di *MutuiSupermarket.it* e Nomisma stima per il 2025 nell'ordine del +10,6%, con una successiva stabilizzazione tra il 2026 e il 2027.

Un ruolo importante lo giocheranno anche i finanziamenti verdi, come segnala Stefano Magnolfi, executive director di Crif Real Estate. «A fine 2024 i mutui green costituivano il 14% del totale erogato con un aumento del 130% in volume su base annua. Il trend è il risultato sia della domanda, sia dalla maggiore propensione degli istituti ad accrescere le esposizioni che contribuiscono positivamente al loro Green Asset Ratio, così come richiesto dai bilanci di sostenibilità».

Gino Pagliuca

© RIPRODUZIONE RISERVATA