

IL MERCATO DELLA CASA In attesa di un altro taglio dei tassi

Mutui, febbre da surroga ma i nuovi non decollano

Richieste di trasferimento in aumento del 60% Aiutano anche le migliori condizioni bancarie

Marcello Astorri

■ In attesa del nuovo taglio ai tassi d'interesse della Banca centrale europea atteso per il 12 dicembre, sul mercato bancario impazza già la domanda di surroge sui mutui alimentata da quelli che intendono risparmiare sulla rata. Secondo un'indagine del Centro studi dell'associazione **Unimpresa**, infatti, nel primo semestre del 2024 questo particolare mercato ha registrato una crescita rilevante, con un aumento complessivo che sfiora il 60% passando da 265,4 milioni a 423 milioni. La crescita, riporta l'indagine, testimonia una ripresa generalizzata del settore, trainata da condizioni di mercato più favorevoli, mitigate - oltre che dalla dinamica dei tassi della Bce - anche da una maggiore competizione tra le banche commerciali.

Il mercato italiano delle surroge è stato trainato principalmente dalle regioni del Nord e da performance particolarmente significative in aree come il Trentino-Alto Adige (+240%) e la Liguria (+108,3%). Invece in altre regioni (Valle d'Aosta, Molise, Basilicata e Calabria) il trend è di sostanziale stabilità a conferma di criticità strutturali nel mercato immobiliare. In generale, i nuovi mutui sono saliti 14,9% rispetto allo stesso periodo del 2023, passando da 10,5 a 11,3 miliardi. Il Nord Ovest si conferma nel ruolo di locomotiva del settore, con un incremento del 18,7%, pari a 4,1 miliardi (dalla Lombardia contributo di oltre 0,6 miliardi). Anche altre aree,

come il Centro e il Nord Est, mostrano dinamiche positive, mentre alcune regioni del Sud e delle Isole, come Molise e Basilicata, segnano cali significativi.

Giovanna Ferrara, presidente **Unimpresa**, accende i riflettori sulla prossima riunione Bce del 12 dicembre: «Un'occasione cruciale per invertire la rotta e ridurre ulteriormente il costo del denaro. Un taglio dei tassi non solo potrebbe stimolare la domanda di mutui, rendendo più accessibile l'acquisto della prima casa o l'investimento immobiliare, ma avrebbe anche un effetto moltiplicatore sull'intera economia, favorendo consumi, investimenti e occupazione».

Del resto, la stretta monetaria applicata dall'istituto guidato da Christine Lagarde ha congelato gli investimenti, compreso quello che in Italia è storicamente quello per antonomasia. E quindi nonostante nuovi mutui, surroge e sostituzioni, il comparto comunque risulta in flessione: in Italia, il totale dello stock erogato dalle banche, infatti, è passato da 425,3 miliardi nel primo semestre del 2023 a 421,7 miliardi nel 2024, segnando una riduzione di 3,6 miliardi (-0,8%), quasi l'1% in meno. «La politica monetaria della Bce, dal luglio 2022 al novembre 2023, è stata caratterizzata da una stretta senza precedenti», ha proseguito Ferrara, «con il costo del denaro che ha raggiunto il 4,5%, il livello più alto della storia dell'euro. Questa scelta, giustificata dalla necessità di domare l'inflazione, ha però prodotto effetti devastanti, penalizzando famiglie e imprese».

