

Abitare, comprare, arredare, vivere e investire nel mattone

Social housing

Offerta di case insufficiente in Italia

EVELINA MARCHESINI PAG. 16



Investimenti

Quanto rende la casa vicino alle terme

PAOLA DEZZA PAG. 17



Cucina outdoor

Il barbecue si adatta a tutti gli spazi

PAOLA GUIDI PAG. 18



CRIF - MUTUISUPERMARKET

Mutui, tassi in rialzo ad aprile

di Emiliano Sgambato

● La principale alternativa al leasing immobiliare per chi non acquista "in contanti" (circa il 40% delle transazioni immobiliari viene conclusa senza ricorso a finanziamenti) resta il classico mutuo, che nell'ultimo anno ha visto scendere i tassi ai minimi storici. Anche a inizio 2017, «nonostante le avvisaglie di un incremento degli spread di offerta sui mutui a tasso fisso - si legge nella Bussola trimestrale di Crif e MutuiSupermarket.it che sarà diffusa oggi - la situazione alla fine del primo trimestre conferma una sostanziale stabilità degli spread medi di offerta» sia per il fisso che per il variabile rispetto a fine 2016 (vedi grafico sotto).

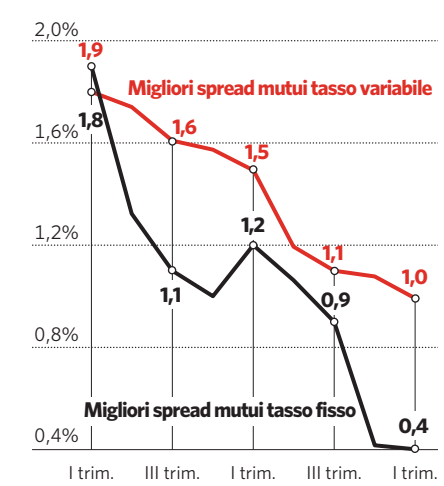
Ad esempio, per un'operazione di mutuo di 140mila euro (durata 20 anni e valore immobile 220mila euro) la media trimestrale dei migliori spread per il variabile si assesta attorno all'1% (che in pratica equivale al tasso fisso, con gli indici di riferimento Euribor di poco sotto lo zero), mentre la media del tasso fisso si posiziona attorno allo 0,4% (a cui va aggiunto il tasso Irs pari a circa 1,3%). «Il sistema bancario rimane quindi stabile nelle sue politiche di offerta mutui nel primo trimestre 2017 - si legge nella Bussola - rinviando probabilmente al secondo trimestre decisioni in termini di pricing e marginalità. In questa direzione, già ad aprile si registrano nuovi segnali di revisione al rialzo delle offerte, in particolare per il tasso fisso, per il quale si rileva un aumento degli spread medi allo 0,65%».

Proprio i tassi che rimangono molto convenienti anche rispetto a quelli applicati al leasing fanno sì che il nuovo strumento finanziario risulti conveniente soprattutto per gli under 35, grazie ai generosi bonus fiscali concessi (vedi articolo a lato). E anche vero però che le domande di mutuo hanno fatto registrare una piccola battuta d'arresto, rimanendo sostanzialmente stabili nel trimestre, con le surroghe che restano protagoniste - almeno sul canale online - con il 60% delle richieste. «Sul prossimi trimestri si attende però una progressiva diminuzione della componente surroga - continua la nota - da ricondursi da un lato alla continua riduzione del bacino potenziale, dall'altro al progressivo aumento dei tassi Irs iniziato a settembre 2016 e quindi dei tassi finiti per i mutui di surroga a tasso fisso, che oggi sull'online spiegano la gran parte delle nuove operazioni». Il fisso, anche sul totale dei mutui resta il favorito dal 55% dei richiedenti. Crescono gli importi medi, da 113,600 di fine 2016 a 116,400 del primo trimestre. Dalle perizie effettuate sulle case oggetto di ipoteca, infine, emerge una diminuzione dei prezzi del 3,3% rispetto ai primi tre mesi del 2016.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il calo degli interessi

Media trimestrale migliori spread



FONTE: Bussola Mutui CRIF - MutuiSupermarket.it, aprile 2017