

Crif e MutuiSupermarket passano in rassegna l'andamento dei finanziamenti ipotecari

L'immobiliare è in fase positiva

Indici Irs su livelli bassi e prezzi al mq vantaggiosi

Pagina a cura
DI TANCREDI CERNE

Tassi di finanziamento ai minimi e prezzi delle case a forte sconto. È lo scenario perfetto per chi vuole investire nel mercato immobiliare ricorrendo al credito bancario per l'acquisto di una abitazione. A dimostrazione di questo stato di grazia per i compratori, l'analisi sulle richieste di nuovi mutui realizzata dalla Banca d'Italia, che ha mostrato un vero e proprio rally di fine anno con le domande depositate in banca cresciute del 10% rispetto al terzo trimestre del 2018. «Dopo una stabilizzazione a livelli minimi storici durante i primi nove mesi dell'anno, i migliori spread di offerta sui mutui nel quarto trimestre 2018 e a inizio 2019 sono cresciuti mediamente di uno 0,20%, sia per mutui a tasso variabile che fisso», hanno spiegato gli esperti di Crif e MutuiSupermarket che hanno passato in rassegna l'andamento dei finanziamenti ipotecari. È così che si scopre, per esempio, che per una operazione di mutuo di 140 mila euro con durata 20 anni e valore dell'immobile di 220 mila euro, i migliori spread a gennaio 2019 per mutui a tasso variabile si posizionavano allo 0,65% e per i mutui a tasso fisso si attestavano attorno allo 0,2%. «La riduzione degli indici Irs (-0,2% fra ottobre 2018 e gennaio 2019) ha continuato a sostenere la scelta dei consumatori verso il tasso fisso, che nel quarto trimestre 2018 ha spiegato circa il 68% del totale di preferenze», hanno sottolineato gli esperti. «Continua l'accelerazione della ripresa del mercato immobiliare e, con questa quella del mercato mutui, grazie a prezzi delle case e dei finanziamenti che si mantengono a livelli quanto mai interessanti», ha commentato Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it. «Lo spread Btp-Bund segna una situazione di rientro dall'emergenza finanziaria, con valori odierni attorno ai 250 punti base dopo aver toccato i 320 nello scorso novembre. Di conseguenza, il caro mutui tanto atteso si è per ora concretizzato solamente in un lieve ritocco dei migliori spread di offerta fra la fine 2018 e inizio 2019». Non solo. Secondo l'esperto, la contrazione degli indici Irs di circa 20 punti base registrata sugli ultimi tre mesi, rappresenta una conferma del clima di aspettative positive sull'andamento dei tassi nel lungo periodo, nonostan-

Una simulazione								
Finalità:			Acquisto					
Tipo tasso:			Variabile					
Durata:			20 anni					
Importo richiesto:			€ 140.000					
Valore dell'immobile:			€ 280.000					
Età del richiedente:			34 anni					
Provincia dell'immobile:			Roma					
Posizione in classifica	Nome della banca	Tipo istruttoria	Indice	Spread	Tan	Rata	Taeg	
1	Credem	In filiale	Euribor 3 mesi	0,65%	0,34%	€ 603,35	0,64%	
2	IW Bank	Online	Euribor 1 mese	0,95%	0,65%	€ 622,23	0,72%	
3	Ubi banca	In filiale	Euribor 1 mese	0,95%	0,65%	€ 622,23	0,79%	
4	Banca Monte dei Paschi di Siena	In filiale	Euribor 6 mesi	0,60%	0,60%	€ 619,18	0,79%	
5	ING Direct	In filiale	Euribor 3 mesi	1,10%	0,79%	€ 614,62	0,88%	
6	Banco di Sardegna	In filiale	Euribor 6 mesi	0,94%	0,70%	€ 625,47	0,89%	
7	Hello Bank	Online	Euribor 1 mese	1,15%	0,78%	€ 630,39	0,91%	
8	UniCredit	In filiale	Euribor 3 mesi	1,10%	0,79%	€ 630,70	0,93%	
9	Intesa Sanpaolo	In filiale	Euribor 1 mese	1,15%	0,78%	€ 630,39	0,94%	
10	Bnl	In filiale	Euribor 3 mesi	1,15%	0,78%	€ 630,39	0,95%	
11	WeBank	Online	Euribor 1 mese	1,25%	0,94%	€ 640,24	0,97%	
12	Bper	In filiale	Euribor 3 mesi	1,10%	0,79%	€ 630,70	0,98%	
13	Banca Sella	In filiale	Euribor 3 mesi	1,25%	0,94%	€ 630,70	1,10%	
14	Deutsche Bank	In filiale	Euribor 3 mesi	0,99%	1,00%	€ 643,85	1,13%	
15	Banco Bpm	In filiale	Euribor 3 mesi	1,25%	0,94%	€ 640,24	1,13%	
16	Che Banca!	In filiale	Euribor 3 mesi	0,98%	0,98%	€ 642,60	1,17%	
17	Crédit agricole - Cariparma	In filiale	Euribor 3 mesi	1,38%	1,07%	€ 648,36	1,18%	

te il termine a fine 2018 del programma di Quantitative easing della Banca centrale europea. «Il livello attuale dei tassi di offerta sui mutui, non troppo distante dai minimi del 2018, potrebbe protrarsi sui prossimi mesi, sostenendo la domanda di mutui sia per acquisto casa

nale e internazionale, l'accentuarsi di tensioni sui mercati finanziari, le prospettive di crescita economica e reddituale, influenzeranno infatti in maniera diretta il clima di fiducia di privati e consumatori. Elementi che dovranno essere osservati di trimestre in trimestre e che spiegheranno la conferma o la decelerazione delle dinamiche positive che oggi stiamo osservando. Entrando nello specifico dell'analisi condotta da Crif e MutuiSupermarket, la situazione di spread particolarmente appetibili sta continuando a tenere alto l'interesse di privati e famiglie nei confronti delle nuove operazioni di surroga che transitano in particolare sul canale internet. Mentre sul fronte delle compravendite residenziali, i dati dell'Agenzia delle entrate hanno confermato un comparto immobiliare in progressiva accelerazione, con un aumento trimestre su trimestre: +4,3% nel primo trimestre 2018, +5,6% nel secondo e +6,7% nel terzo. «La crescita del numero

delle compravendite residenziali nei primi tre trimestri si è portata a un complessivo +5,6% rispetto ai primi tre trimestri 2017 consolidando l'espansione del mercato immobiliare, in atto da oltre quattro anni consecutivi, favorita anche da valori di mercato ancora molto attraenti», si legge nel documento. A questo riguardo, una indicazione particolarmente interessante arriva anche dall'andamento dei prezzi al mq degli immobili forniti in garanzia al mutuo, che nel quarto trimestre 2018 hanno segnato una lieve contrazione pari al -0,4%. «Gli immobili nuovi hanno registrato una dinamica positiva con un +2% delle loro quotazioni rispetto al quarto trimestre 2017, mentre il prezzo/mq degli immobili usati mostra dinamiche meno positive segnando un calo dello 0,9%». A livello annuale, questo vuol dire che nel 2018 il valore a mq degli immobili ha registrato complessivamente una contrazione dell'1,4% rispetto al 2017. Più in particolare il prezzo/mq degli immobili nuovi è salito del 3% rispetto negli ultimi dodici mesi, mentre quello degli immobili usati ha fatto registrare un calo dell'1,5%. «Analizzan-

do il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia sul periodo 2010/2018 è emersa una contrazione media dei prezzi pari al -23,2%», hanno avvertito gli esperti di Crif e MutuiSupermarket. Ma cosa vuole dire tutto questo per il comparto dei mutui? Secondo le rilevazioni degli esperti, le dinamiche di ripresa del settore immobiliare hanno spinto la ripartenza delle operazioni di finanziamento con finalità di acquisto casa e, quindi, la crescita del mercato dei mutui nel suo complesso. «Gli ultimi dati Banca d'Italia confermano la dinamica positiva di crescita del mercato dei mutui e registrano nel terzo trimestre 2018 un incremento dei nuovi flussi di mutui erogati pari al +10%, in accelerazione rispetto al +7,6% del secondo trimestre e -6,2% del primo trimestre 2018», si legge nel rapporto. «Analizzando invece l'andamento delle richieste di mutui e surroghe nel corso del 2018, si nota una leggera flessione rispetto all'anno precedente pari al -0,6% ascrivibile al rallentamento dei mutui di sostituzione a fronte di una dinamica positiva delle richieste di nuovi mutui con finalità acquisto».

— Riproduzione riservata —

La situazione di spread particolarmente appetibili sta continuando a tenere alto l'interesse di privati e famiglie nei confronti delle nuove operazioni di surroga che transitano in particolare sul canale internet. Mentre sul fronte delle compravendite residenziali, i dati dell'Agenzia delle entrate hanno confermato un comparto immobiliare in progressiva accelerazione

sia per surroga», ha continuato Rossini. «Non a caso le richieste di mutui con finalità surroga nel quarto trimestre 2018 sono cresciute sul canale online arrivando a spiegare circa il 34% del totale». Unica incertezza rimane invece in termini di sostenibilità delle attuali condizioni favorevoli sull'intero 2019: l'evolversi del dialogo politico a livello nazio-