

Nuovi mutui da valutare subito

I tassi di mercato possono subire una grande volatilità e ridurre la convenienza delle condizioni attuali

Paolo Zucca

■ Per chi vuole, o deve, cambiare casa con l'utilizzo di un nuovo mutuo le novità degli ultimi giorni non sono positive. È in corso un movimento sui tassi di mercato (come spieghiamo in questa copertina) che impone scelte più attente e tempestive. Già è difficile la ricerca della casa giusta, saper centrare le migliori condizioni di finanziamento richiede pazienza e informazioni.

Vanno al rialzo i rendimenti dei bond e lo stesso titolo pubblico tedesco, il bund, è venduto con convinzione. Si muovono i tassi di mercato con riflessi sui principali tassi utilizzati per i finanziamenti alla casa. Sembra di capire che la grande finestra di liquidità garantita dalla Bce non sarà sempre spalancata. La volatilità si farà sentire come ha detto esplicitamente Mario Draghi. «Dovremo abituarci a periodi di volatilità più elevata» che capitano anche in fasi di tassi ai minimi.

Il movimento sul Bund è innestato da attese di un'inflazione più alta, pure obiettivo della Bce, con riflessi importanti sul cambio euro-dollaro (vedi pagine 6-7). «Ci sono molte spiegazioni possibili - ha detto Draghi - una è il miglioramento delle prospettive di crescita, oppure le attese più elevate di inflazione e, infine, una serie di condizioni tecniche presenti sul mercato» che hanno agitato i listini. «È molto difficile distinguere quale sia la vera ragione ma bisogna abituarsi a queste fasi di maggiore volatilità». Per il ri-

sparmiatore vuol dire stringere i tempi fra le fasi preliminari del finanziamento e la stipula delle condizioni. Saper guardare avanti e capire se sta passando il momento migliore, da prendere ancora al volo, o se almeno fino alla fine del Quantitative easing (autunno 2016) permarranno condizioni di favore. In sostanza muoversi valutare subito o fidarsi nella finestra aperta da Draghi. Non è facile. Anzi, quella del finanziamento rischia di essere una scelta difficile, mentre non si è invertito per il momento l'andamento del mercato immobiliare che vede prevalere l'offerta. Da questo punto di vista ci sono le condizioni per mantenere aperta la trattativa con il venditore (la durata media è di 18 mesi) per spuntare qualche sconto. Se però il movimento al rialzo dei tassi di mercato diventasse ancora più vistoso, il costo del mutuo mangerebbe il minor costo dell'immobile. «Nell'ultimo mese - nota Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline.it - i movimenti dei tassi hanno modificato non poco lo scenario per i mutui, almeno per quanto riguarda i tassi fissi. Mentre gli Euribor restano fermi su valori negativi di qualche centesimo sotto lo zero, gli indici Irs sono saliti ormai di quasi un punto percentuale rispetto ai minimi di un mese fa. Restano quindi su valori minimi i tassi variabili, agganciati agli Euribor, mentre per i tassi fissi, calcolati partendo dagli Irs, si preannuncia un rialzo almeno dell'1% entro un paio di mesi, allontanandosi quindi dai minimi storici di 2,5% toccati il mese scorso».

L'offerta di mutui (e di polizze - vedi a fianco) è in questo momento significativa e in buona concorrenza. Ci sono però variazioni in corso, un'ipotesi di costo può essere cambiata.

Bisogna chiedere se resta valida e confrontarla con altre ugualmente aggiornate.

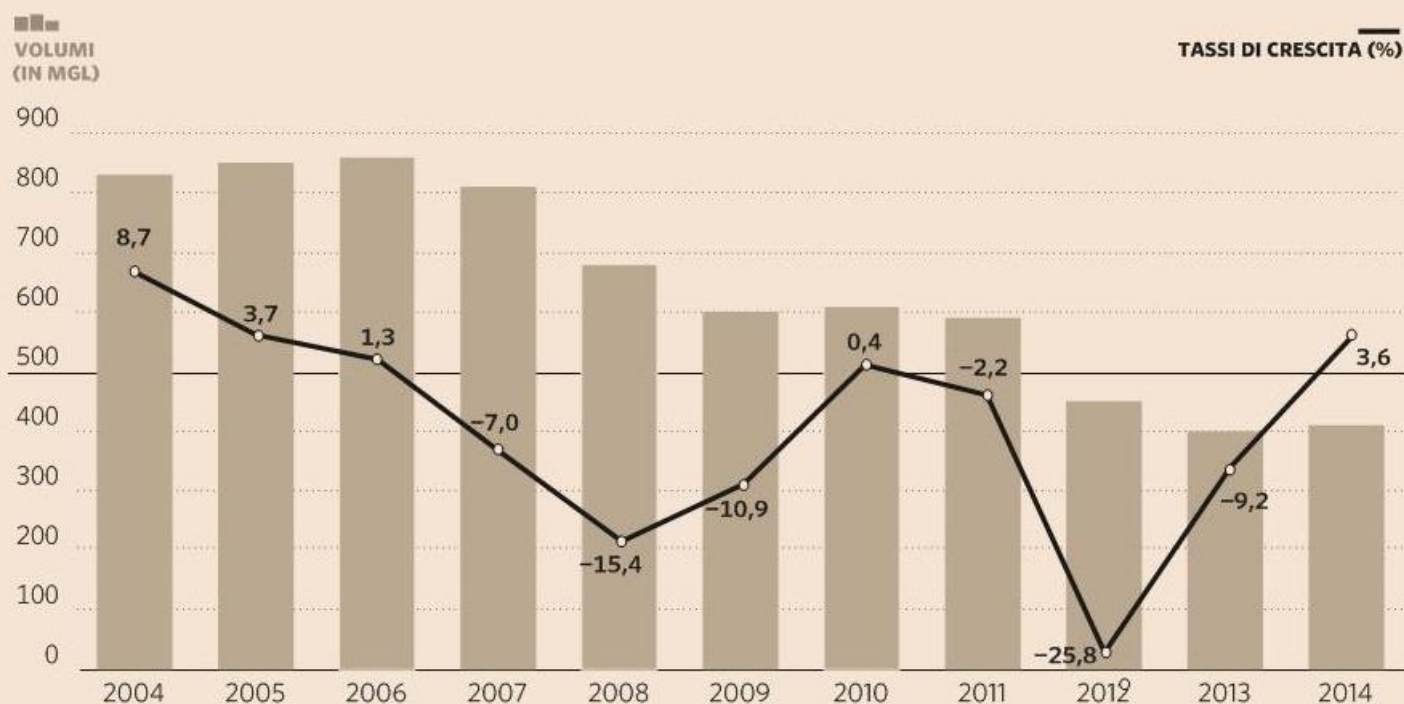
© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il mattone torna interessante

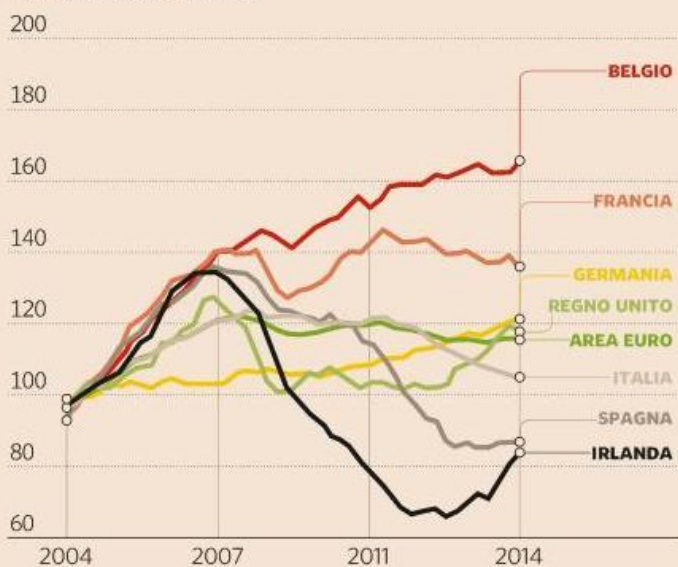
RIPRESA NEL 2014

Andamento delle compravendite. Volumi e incrementi % anno su anno



ANDAMENTI DIVERSI IN EUROPA

Evoluzione dei prezzi delle abitazioni nell'ultimo decennio



RIPRENDE IL TASSO FISSO

Tasso di interesse sui mutui emessi a tasso fisso e quota sui nuovi prestiti. Valori % medi nel trimestre



FONTE: Prometeia



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.