

# Mutui, ultima chance per le surroghe I tassi in rialzo limitano i vantaggi

*Il Crif: prestiti con futuro incerto, ma il costo delle case scende ancora*

**Claudia Cervini**  
MILANO

**SI INTRAVVEDE** un 2017 in chiaroscuro per il mercato dei mutui, che già aveva chiuso l'ultimo trimestre del 2016 a due velocità. Se la situazione dei finanziamenti a tasso variabile è piuttosto stabile, a gennaio 2017 i tassi di offerta su quelli a tasso fisso tornano a salire (+0,15%); un fatto che – pur in una situazione di mercato ancora favorevole – rende meno conveniente sia la nuova sottoscrizione sia la rottamazione dei vecchi mutui. Il motivo? Va ricercato soprattutto nell'ascesa dell'indice di riferimento Irs, iniziata a settembre scorso, che sta portando ora gli

## L'ESPERTO

«Il mercato resta favorevole alla sottoscrizione di nuovi finanziamenti»

operatori a una revisione delle proposte. Il quadro è stato tracciato dalla nuova edizione della Busola Mutui, il bollettino trimestrale firmato da CRIF e MutuiSupermarket (relativo agli ultimi tre mesi del 2016) che segnala altresì come i prezzi al metro quadro degli immobili continuano a scendere (-3,3% nel quarto trimestre).

**ECCO** un esempio pratico di quanto detto sopra: per un'operazione di mutuo di 140 mila euro, durata 20 anni, valore immobile 220 mila euro, i migliori tassi finiti per i

finanziamenti a tasso fisso si posizionano a gennaio 2017 attorno all'1,70%, contro un omologo 1,55% dello scorso ottobre 2016. E tale aumento – si legge nel bollettino – non assorbe ancora completamente l'aumento registrato degli indici Irs che, per la durata 20 anni, sono aumentati nel periodo ottobre 2016/gennaio 2017 di ben 40 punti base (dallo 0,90% medio di ottobre all'1,30% odierno).

«**NONOSTANTE** i tassi iniziano a segnare una lenta tendenza al rial-

## LE BANCHE

«Continuano a investire sul prodotto con politiche commerciali aggressive»

zo, il contesto di mercato rimane estremamente favorevole alla sottoscrizione di nuovi finanziamenti casa, con offerte mutuo sempre molto competitive e banche che continuano a investire sul prodotto con politiche commerciali aggressive», commenta Stefano Rossini, amministratore e fondatore

di MutuiSupermarket.it. Rossini nota che la domanda di nuovi mutui chiude il 2016 in accelerazione con un +21% su dicembre e un +13% a livello annuo. Oltre a ciò, nonostante una ripresa del numero di compravendite residenziali – che segnano un +20% medio sui primi 9 mesi del 2016 – i prezzi degli immobili sembrano non registrare inversioni di tendenza.

«**MA NON È** detto che tali condizioni per certi versi ottimali siano destinate a rimanere invariate anche sui prossimi mesi», aggiunge.

La situazione, insomma, va monitorata. Sono tuttavia evidenti i primi segnali di revisione al rialzo delle offerte di mutui da parte del sistema creditizio, dopo 12 mesi di contrazioni ininterrotte.

**STEFANO** Magnolfi, direttore Real Estate Services di CRIF segnala un fenomeno interessante che ha caratterizzato tutto il 2016: il lento ma progressivo calo del tasso di default dei mutui immobiliari. A settembre la rischiosità dei mutui ha infatti raggiunto l'1,4%, il livello più basso osservato negli ultimi 4 anni.

## IL BAROMETRO



## Per chi compra prezzi in discesa

I prezzi delle compravendite di case a Roma e Milano sono in calo rispettivamente del 3 e dell'1 per cento. A Bologna e Firenze, invece, i prezzi nel 2016 sono rimasti stabili



## Gli acquisti invece salgono molto

Il numero di compravendite in compenso è in ascesa. Più 12 per cento a Roma, più 28 a Milano, più 27 a Bologna e più 23 a Firenze. Percentuali analoghe negli altri capoluoghi



## I tempi per vendere restano uguali

Invariato il tempo medio necessario a vendere. Tra l'affidamento dell'incarico a un'agenzia e l'atto di vendita nel 2016 servivano 9,4 mesi, proprio come nel 2015