

Mutui, crescono i variabili con cap



Secondo l'analisi di Facile.it e Mutui.it, con l'aumento dei tassi di interesse, a luglio 2022, una domanda su 3 aveva queste caratteristiche, mentre fino a pochi mesi fa 9 su 10 puntavano al fisso. Cresce l'importo medio richiesto ma si allungano i piani di ammortamento e cala il valore medio degli immobili.

Cresce velocemente l'interesse per i mutui variabili con cap, ovvero di quei mutui il cui tasso d'interesse oscilla in base all'andamento dell'Euribor, che però non può superare una certa soglia (appunto, il cap), definendo così un importo massimo per le rate da pagare. Secondo l'ultima analisi di Facile.it e Mutui.it, l'aumento dei tassi di interesse sta cambiando sensibilmente il mercato tanto è vero

che, a luglio 2022, circa 1 domanda di mutuo su 3 era per un variabile con cap, percentuale notevole se si considera che fino a pochi mesi fa 9 aspiranti mutuatari su 10 puntavano al fisso.

«Oggi – ha spiegato Ivano Cresto, managing director prodotti di finanziamento di Facile.it – le opzioni a disposizione dei consumatori sono più numerose rispetto al passato; oltre al tasso fisso e variabile si stanno

diffondendo rapidamente soluzioni ibride come, ad esempio, i mutui variabili con cap, che prevedono un'oscillazione degli interessi ma con un tetto massimo per la rata mensile. Si tratta di prodotti più complessi e meno conosciuti rispetto a quelli tradizionali e per questo il consiglio è di affidarsi a consulenti esperti».

I mutui a tasso fisso – si legge nell'analisi realizzata dai due operatori – nel mese di luglio sono calati al 24% del totale richieste, mentre la quota di quelli a tasso variabile si è attestata intorno al 42 per cento.

Tassi in aumento

Sul fronte dell'andamento dei tassi, come detto, i primi sette mesi del 2022 sono stati caratterizzati da un aumento del costo dei finanziamenti per la casa. Secondo le simulazioni, per un mutuo medio da 126mila euro in 25 anni (*loan to value* pari a 70%), i tassi fissi (Taeg) disponibili oggi online partono da circa 2,60% (era 1,10% dodici mesi fa), con una rata mensile di 557 euro, circa 85 euro in più rispetto allo scorso anno (ovvero 26mila euro in più di interessi se si considera l'intera durata del finanziamento). Se si guarda invece al variabile, i tassi (Taeg) disponibili online partono da 1,29% (era 0,80% dodici mesi fa), con una rata iniziale da 480 euro, circa 30 euro in più rispetto allo scorso anno. Sul fronte dei mutui variabili con cap, invece, gli indici (Taeg) partono da 1,80%, con una rata iniziale da 503 euro.

Under 36 a rischio stop

Nel 2022 i giovani hanno rappresentato una fetta fondamentale del mercato; il Fondo garanzia prima casa e i mutui al 100% hanno spinto molti Under 36 a chiedere un finanziamento tanto è vero

che, da gennaio a luglio, 1 domanda su 2 è stata presentata da questa fascia di aspiranti mutuatari (erano il 35% del totale lo scorso anno). Attenzione, però, perché l'aumento dei tassi, che ha già obbligato le banche a fermare l'erogazione di mutui giovani 100% a tasso fisso, potrebbe nei prossimi mesi mettere a rischio anche quelli variabili e ibridi, che oggi rimangono l'unica soluzione a disposizione degli Under 36 che vogliono accedere ad un finanziamento agevolato.

«Il Fondo garanzia prima casa è stato fondamentale nell'aiutare i giovani ad

ottenere un finanziamento al 100% tanto è vero che nei primi sette mesi del 2022 quasi il 53% delle domande presentate da richiedenti con meno di 36 anni era legata alla garanzia statale – ha detto ancora Cresto –. Lo stop all'erogazione di questi mutui agevolati sarebbe un danno importante per l'intero settore».

Identikit dell'aspirante mutuatario

Secondo l'analisi, cambia l'identikit di chi ha presentato domanda di mutuo: nei primi sette mesi del 2022 l'età media dei richiedenti è scesa a poco meno di 38 anni, valore in netto calo rispetto ai 43 anni rilevati nel 2021. L'importo medio

richiesto è aumentato del 2,1% su base annua, stabilizzandosi a 140.634 euro, mentre la durata media dei piani di ammortamento è salita a 25 anni (era 23 nel 2021). In calo, infine, il valore medio degli immobili oggetto di mutuo, sceso a circa 195mila euro (-6% su base annua). Da gennaio a luglio – si legge sempre nell'analisi – è stato registrato un aumento dei mutui per l'acquisto della prima casa, che rappresentano circa il 78% delle domande di finanziamento raccolte online; causa aumento tassi, invece, sono crollate le domande di surroga, scese a meno del 10% del totale.

Tratto da www.immobiliare.it/news del 17 giugno 2022

Euribor: che cos'è, come si calcola e a quale scopo viene usato

Si sente spesso parlare di Euribor, in particolare quando l'argomento della discussione sono i mutui. Ma che cos'è di preciso? E qual è il suo legame con i prestiti concessi dalle banche?

Scopriamolo insieme.

Cosa è l'Euribor?

Per dirla in parole semplici, l'Euribor è l'indice a cui sono agganciati i mutui variabili, ovvero il parametro di riferimento usato dagli istituti di credito per stabilire quale tasso applicare alle rate del mutuo. Viene comunicato ogni giorno dalla EMMI (European Money Markets Institute)

dopo avere calcolato la media dei tassi di interesse a cui un panel di banche primarie (cioè con elevata affidabilità) offre depositi interbancari ad altre banche usando l'euro come valuta.

Non c'è un solo tasso Euribor, ma per ogni scadenza dei depositi interbancari ne esiste uno diverso: abbiamo così l'Euribor a 1 settimana, a 1 mese, a 3 mesi, a 6 mesi e a 12 mesi.

A cosa serve

Come abbiamo detto, i tassi Euribor vengono usati per calcolare i tassi dei mutui variabili. Normalmente le banche italiane considerano l'Euribor a 6 mesi, a cui aggiungono uno spread variabile

anche in base all'affidabilità di chi ha chiesto il prestito e alla tipologia di rapporto creditizio.

Come si calcola

Una società specializzata, la Global Rate Set Systems Ltd (GRSS), effettua il calcolo per conto di EMMI facendo la media dei tassi forniti dalle 19 banche del panel, le quali devono comunicare i dati ogni mattina feriale entro le 10,45. Quindici minuti dopo, stabilita la media escludendo il tasso del 15% più alto e quello del 15% più basso, GRSS rende pubblico l'Euribor del giorno.