

Le cifre in ballo Mutui, con il calo dei tassi tornano a crescere le surroghe

Lucilla Incorvati

Dalla seconda metà del 2024, grazie alla politica monetaria della Bce, i finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione sono tornati a crescere tanto che - secondo l'osservatorio congiunto Facile.it e Mutui.it - rispetto ai dodici mesi precedenti sono aumentati sia l'importo richiesto, arrivato a 134.358 euro (+5%), sia il numero delle domande di finanziamento (+13%).

Cresce anche il valore medio dell'immobile oggetto di mutuo, salito nel 2024 a 209.160 (+5%). In lievissimo incremento anche l'età degli aspiranti mutuatari (quasi 40 anni e mezzo), dato che va letto anche alla luce dell'incremento del peso

percentuale delle richieste di surroga, passate dal 21% del 2023 al 29% del 2024, valore spinto in alto dal calo dei tassi applicati ai mutui che portano a rinegoziare le condizioni in essere per aderire ad una nuova proposta più conveniente.

Per quanto riguarda il segmento prima casa emerge che in questo caso aumentano sia l'importo medio richiesto, pari a 139.236 euro (+5%), sia il valore medio dell'immobile, che ha raggiunto i 191.677 euro (+3%). Rimangono sostanzialmente stabili, invece, l'età media del richiedente (37 anni e mezzo) e la durata del piano di ammortamento (26 anni).

Sebbene i fissi siano ancora più convenienti, il divario con i variabili si è ridotto. La simulazione di Facile.it e Mutui.it indica che oggi per un mutuo medio da 126mila euro da restituire in 25 anni a copertura del 70% del valore dell'immobile le migliori offerte disponibili online partono da un tasso (Tan) del 2,45%, con rata di 562 euro. Tariffe leggermente migliori per gli immobili di classe A o B, con i mutui green che partono da tassi (Tan) pari a 2,40% e una rata di 559 euro. Per la surroga, invece, il miglior Tan disponibile online è pari al 2,57% (rata di 570 euro).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il punto sui mercati

INDICATORI AZIONARI

I multipli dei listini dei vari Paesi

	REND.% ANNUO (1)		PREZZO/UTILE (2)		DIVIDENDO/PREZZO (3)		VOLATILITA' ANNUA (4)	
	ULTIMI 10 ANNI	ULTIMO	MEDIA 10 ANNI	ULTIMO	MEDIA 10 ANNI	ULTIMO	MEDIA 10 ANNI	
INDICI BORSE								
S&P 500	11,26	27,90	23,40	1,25	1,78	12,52	17,50	
FTSE 100	2,58	14,70	17,92	3,36	3,88	9,05	15,44	
Dax index	4,92	20,40	15,70	2,52	2,88	11,54	16,64	
Cac 40	6,07	18,60	18,60	2,73	2,85	14,55	18,74	
Nikkei 500	7,79	17,10	17,46	2,10	2,13	16,32	18,21	
Tsx	5,41	20,40	17,40	2,66	2,93	9,17	14,61	
Kfx	7,98	19,50	21,70	2,41	2,24	26,95	18,80	
Affarsvandn Gen	7,63	20,60	17,60	2,76	3,10	11,66	15,84	
Aex Index	1,18	22,20	20,00	2,22	2,76	14,99	22,24	
Ibex 35	3,84	14,80	16,30	3,39	3,58	11,06	18,58	
Straits Times	0,02	14,37	13,53	4,80	3,80	8,44	12,85	
Kuala Lumpur SE Emas	-0,61	15,40	17,20	3,60	3,38	8,33	10,19	
Hang Seng	-1,10	12,82	11,97	3,29	3,53	26,93	21,14	
Philippines SE Comp.	-0,85	10,40	17,90	2,85	1,86	16,75	17,84	
Bangkok SET	-2,26	17,61	19,84	3,66	3,04	12,58	14,10	
INDICI DATASTREAM								
World	6,30	21,20	18,60	2,03	2,35	9,17	13,38	
N.America	10,21	27,90	23,40	1,30	1,85	12,53	17,42	
America	9,70	26,80	22,70	1,39	1,92	12,37	17,23	
Europa	2,86	17,20	16,20	3,09	3,10	12,09	17,15	
Asia	2,51	14,90	15,10	2,48	2,37	11,33	13,40	

(1) In valuta locale. (2) L'ultimo p/u inferiore alla media degli ultimi 10 anni è un segnale di sottovalutazione. (3) L'ultimo dividendo/prezzo superiore alla media degli ultimi 10 anni è un segnale di sottovalutazione. (4) La volatilità degli ultimi 6 mesi superiore alla media degli ultimi 10 anni è un segnale di tensione dei prezzi e di mutamento di scenario. Fonte: elaborazione Ufficio Studi de Il Sole 24 Ore e Refinitiv (dati al mercoledì)

	REND.% ANNUO (1)		PREZZO/UTILE (2)		DIVIDENDO/PREZZO (3)		VOLATILITA' ANNUA (4)	
	ULTIMI 10 ANNI	ULTIMO	MEDIA 10 ANNI	ULTIMO	MEDIA 10 ANNI	ULTIMO	MEDIA 10 ANNI	
Far East	2,70	13,60	14,30	2,64	2,44	14,57	14,81	
Argentina	64,31	12,60	13,40	2,50	1,62	31,98	37,14	
Australia	4,21	22,80	18,10	3,51	4,15	9,71	15,07	
Austria	4,53	10,10	13,00	4,80	3,42	10,39	16,61	
Brasile	4,62	8,30	13,30	6,40	4,64	13,49	21,09	
Cile	0,79	9,60	13,80	5,34	4,76	7,04	14,54	
Cina	-1,52	9,10	9,50	3,54	3,28	28,89	24,60	
Corea Sud	3,10	12,80	13,30	2,05	1,90	17,84	17,02	
Finlandia	1,57	15,90	17,20	4,52	4,04	11,59	17,30	
Grecia	-0,03	9,40	11,00	3,82	2,73	12,35	26,91	
India	10,71	22,80	23,20	1,29	1,41	14,18	15,81	
Indonesia	1,75	18,10	19,50	3,41	2,57	18,41	16,90	
Ireland	4,89	15,30	21,20	2,76	1,72	13,44	18,86	
ITALIA	5,17	10,20	14,60	5,07	3,65	11,68	19,73	
Messico	2,79	13,90	17,40	3,27	2,65	11,14	12,16	
Norvegia	4,64	10,50	16,50	5,27	4,05	12,19	17,28	
N. Zelanda	5,16	24,20	19,40	2,42	3,37	8,49	11,02	
Portogallo	0,40	11,30	16,90	4,33	4,00	12,97	17,12	
Russia	2,65	3,80	6,80	9,63	6,67	0,00	18,02	
Sud Africa	3,03	15,70	15,10	3,73	3,49	12,16	19,06	
Svizzera	4,08	24,20	20,90	2,77	2,92	9,54	13,68	
Taiwan	9,38	19,90	15,70	2,32	3,60	19,72	16,98	
Turchia	28,73	8,90	9,30	1,91	2,52	19,74	24,97	

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

144934

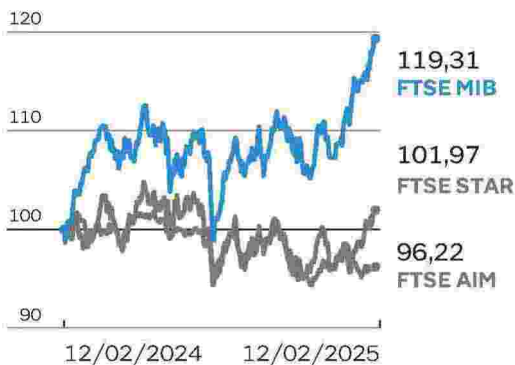
IL BILANCIO AZIONARIO

Indici MSCI (per l'Italia indice FtseMib)

	RENDIMENTO ANNUALIZZATO %		
	1 ANNO	5 ANNI	10 ANNI
MONDIALE			
in valuta locale	18,37	10,22	8,77
in euro	21,74	10,67	9,25
EUROPA			
in valuta locale	11,87	4,70	4,09
in euro	12,33	4,93	3,71
NORD AMERICA			
in valuta locale	20,99	12,21	10,93
in euro	25,27	13,24	11,88
PACIFICO			
in valuta locale	8,63	6,95	5,01
in euro	9,28	2,89	3,72
PAESI EMERGENTI			
in valuta locale	15,72	2,53	3,49
in euro	15,78	1,01	2,29
ITALIA			
in valuta locale	19,31	8,59	5,98

GLI INDICI DI PIAZZA AFFARI

Base 12/02/2024 = 100



TOP & FLOP

La classifica della settimana a Piazza Affari

I MIGLIORI	VARIAZIONE (%)		
	SETT.	1 MESE	1 ANNO
1 Fidia	100,00	-17,24	-92,92
2 Webuild r nc	20,45	51,43	156,45
3 Monrif	20,00	20,00	18,58
4 Mondo TV	16,48	-33,36	-68,17
5 Banca Sistema	15,51	46,38	56,47
6 Moncler	12,58	27,91	14,24
7 doValue	12,00	29,86	-56,42
8 BasicNet	11,69	15,28	91,32
9 Biesse	10,76	16,61	-30,67
10 Danieli	10,32	17,55	-9,30
I PEGGIORI	SETT.	1 MESE	1 ANNO
1 E.P.H.	-28,10	15,27	---
2 Newlat Food	-15,38	-3,87	44,81
3 Netweek	-10,13	n.s.	30,77
4 Bestbe Holding	-7,73	-50,37	-92,62
5 Garofalo Health Care	-6,30	1,61	4,12
6 Class	-5,88	12,15	1,27
7 Beewize	-5,66	-9,09	-20,38
8 Telecom It. r nc	-5,07	6,90	13,65
9 Caleffi	-4,33	12,30	-14,11
10 Triboo	-4,12	-16,96	-37,16

