

Mutui. Risale il fisso perchè l'Irs si allinea all'andamento dei Bund tedeschi

# La lancetta dei tassi si muove verso i rincari

**Vito Lops**

Tassi schizofrenici ma tendenti al rialzo. È questo il trend che si intravede per gli indici Euribor e Irs (interest rate swap), utilizzati per calcolare il tasso nominale dei mutui rispettivamente a tasso variabile e fisso. Le quotazioni giornaliere di questi parametri sono spinte da movimenti differenti: gli Euribor seguono i flussi di breve termine e sono influenzati dalle attese sulle decisioni monetarie della Banca centrale europea. Gli Irs, invece, sono legati al mercato dei tassi a lungo termine e sono allineati al Bund tedesco, il bond europeo oggi più affi-

dabile. Questi parametri possono presentare scarti notevoli, come in questa fase: ieri l'Euribor a 3 mesi (il più utilizzato per i mutui variabili) è stato fissato allo 0,684% mentre l'Irs a 25 anni (tra le scadenze più gettonate per i mutui a tasso fisso) al 3,68 per cento. In pratica, quasi 300 punti base che, per un mutuo di 150mila euro in 25 anni equivalgono (a parità di spread e spese) a 220 euro al mese in più (+40%). Motivo per cui, oggi, per chi può sostenere futuri aumenti di rate, il tasso variabile è in partenza più competitivo.

Entrambi i tassi puntano al rialzo. Partiamo dagli Irs: la scorsa set-

timana hanno avuto un andamento schizofrenico perdendo, su tutte le scadenze, circa 20-30 punti base. Ciò a causa del balzo dei rendimenti dei bond greci e del rifugio degli investitori verso i titoli tedeschi (con conseguente discesa dei rendimenti, e degli Irs).

Questa settimana, invece, dopo il piano salva-euro dell'Ue, il clima si è rasserenato e il Bund ha recuperato e, in scia, gli Irs con il ventennale cresciuto di 25 punti base al 3,71% l'indice a 25 anni impennatosi di 56 punti. Quindi, se lo stato di salute dell'economia europea andrà migliorando, è ragionevole ipotizzare ritocchi al rialzo degli

Irs nei prossimi mesi (e quindi mutui a tasso fisso più cari).

Cattive notizie anche per i mutui variabili: anche gli Euribor stanno risalendo (il trimestrale è 5 punti base più alto rispetto al minimo del 31 marzo) perché gli analisti si aspettano un rialzo dei tassi Bce entro il primo trimestre 2011. Il trend rialzista emerge dai future Euribor a 3 mesi. Il contratto con scadenza a dicembre è fissato allo 0,92%, quello a dicembre 2011 all'1,59 per cento. Per superare il 3% (un livello considerato equilibrato) bisogna però allontanarsi fino al marzo 2014.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I fondi immobiliari italiani

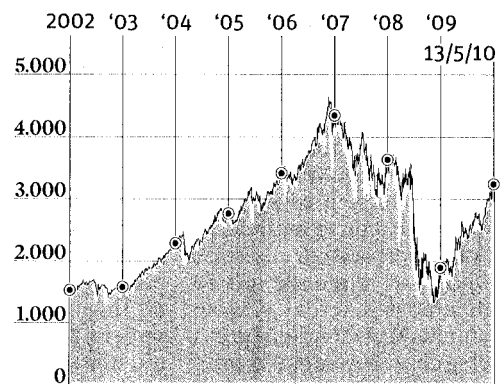
Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1) (2)	Var. prezzo di Borsa/valore iniziale (2)
Atlantic 1	-0,45%	-30,98%	14,24%
Atlantic 2 - Berenice	-4,97%	-24,45%	66,89%
Bnl Portfolio Immobiliare	-3,17%	-34,64%	-2,26%
Amundi Re Europa	0,83%	-50,66%	-40,89%
Amundi Re Italia	-0,65%	-45,62%	12,33%
Caravaggio	4,25%	-22,85%	-2,00%
Delta Immobiliare	-0,11%	-59,55%	-62,90%
Estense Grande distribuzione	1,38%	-22,83%	12,33%
Europa Immobiliare n. 1	0,43%	-53,07%	-51,32%
Fondo Alpha	-1,43%	-35,87%	84,51%
Fondo Beta	-0,34%	-0,95%	80,09%
Immobiliarium 2001	-3,75%	-25,34%	11,05%
Invest Real Security	-1,07%	-47,30%	-35,52%
Investietico	-1,55%	-33,22%	8,53%
Obelisco	0,34%	-49,98%	-46,06%
Olinda Fondo Shops	1,81%	-38,79%	22,23%
Piramide Globale	0,77%	-17,94%	44,16%
Polis	-0,75%	-39,77%	0,26%
Risparmio Immobiliare Uno Energia	-1,85%	1,81%	6,00%
Securfondo	-2,15%	-26,51%	52,01%
Tecla Fondo Uffici	-0,12%	-23,22%	90,21%
Unicredito Immobiliare Uno	-1,35%	-45,06%	5,88%
Valore Immobiliare Globale	-1,08%	-26,26%	33,66%

Nota: la variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana; (1) tutti i fondi hanno Nav al 31/12/2009, a esclusione di Atlantic 2 - Berenice che ha Nav al 31/3/2010; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi Fonte: Ufficio studi del Sole 24 Ore

## I fondi immobiliari Usa

Performance dei Reits settoriali e andamento del Total return index a partire da inizio 2002

Indici	Var. % sett.	Var. % 1 anno
Ftse/Nareit All Reits \$	5,27%	77,64%
Ftse/Nareit Equity Reits \$	5,39%	83,34%
Ftse/Nareit Mortgage Reits \$	4,58%	29,85%
Ftse/Nareit Hybrid Reits \$	-5,34%	121,00%
Ftse/Nareit Real Estate 50 \$	5,31%	78,65%
Ftse Epra/Nareit Developed	4,10%	63,93%
Ftse Epra/Nareit United States	5,49%	85,99%
Ftse Epra/Nareit Dev Europe	2,71%	35,82%
Ftse Epra/Nareit Dev Asia	1,79%	42,93%



Fonte: Thomson Reuters Datastream

# Varese

## FOCUS SUL MATTONE

A CURA DI **Cristina Giua**

### I numeri della città

TOTALE ABITAZIONI	<b>36.513</b>	POPOLAZIONE PRESENTE	<b>81.611</b>
CASE PROPRIETA' DI RESIDENTI (ITALIA = 79,34%)	<b>65,51%</b>	COPPIE CON FIGLI (ITALIA = 57,49%)	<b>52,33%</b>
SUPERFICIE MEDIA CASA (MQ) (ITALIA = 91,88)	<b>94,56</b>	INDICE DI VECCHIAIA over 65/under 13 (ITALIA = 131,38)	<b>170,17</b>
MQ PER OCCUPANTE (ITALIA = 36,79)	<b>39,73</b>	DENSITA' ABITATIVA AB./KMQ (ITALIA = 189,1)	<b>1.466</b>
STANZE MEDIE (ITALIA = 4,07)	<b>4,01</b>	STRANIERI PER 100 RESIDENTI (ITALIA = 2,34)	<b>4,23</b>

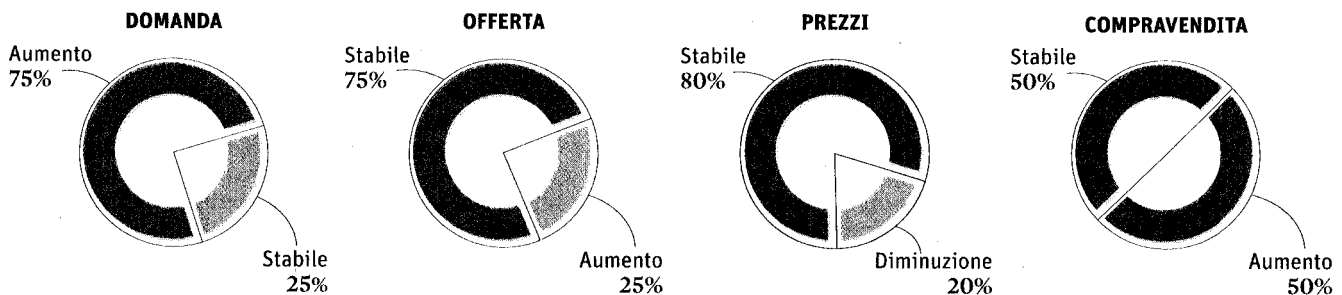
### I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione - Affitti: canoni medi indicativi nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	Domanda	Offerta	Signorile usato	Medio usato	Signorile nuovo o ristrutturato	Medio nuovo o ristrutturato	Tempi medi di vendita	Affitti	
								Bilocali	Trilocali
Centro	▲	=	<b>2.600</b>	2.200	<b>3.200</b>	2.900	6 mesi	620	810
Sant'Ambrogio/Montello semicentro	▼	=	<b>2.300</b>	2.200	<b>3.100</b>	2.600	7 mesi	580	750
Masnago	▼	=	<b>2.050</b>	1.800	<b>2.700</b>	2.500	7-8 mesi	560	680
Giubiano centro	=	=	<b>1.900</b>	1.700	<b>2.600</b>	2.300	7-8 mesi	490	600
Bosto/Europa	▼	▼	<b>2.000</b>	1.700	<b>2.550</b>	2.300	8 mesi	460	580
Belforte	▲	▼	<b>1.700</b>	1.450	<b>2.200</b>	1.800	8 mesi	450	560
Valganna	▲	▼	<b>1.700</b>	1.400	<b>2.300</b>	1.800	8 mesi	470	590
Bobbiate	▲	▼	<b>2.100</b>	1.800	<b>2.800</b>	2.500	8 mesi	500	650
Velate	▲	▼	<b>2.200</b>	1.800	<b>2.700</b>	2.450	6 mesi	530	700

### I trend

Indicazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi



Fonti del Focus. **I numeri della città**: Istat. **I prezzi zona per zona**: Gabetti, Immobiliare.it, Reag, Tecnocasa. **I canoni di locazione**: Gabetti, Immobiliare.it, Solo Affitti. **I trend**: Gabetti, Reag, **Remax**, Tecnocasa

Sabato 8 maggio Focus Trieste | Sabato 22 maggio Focus Taranto