

IL DUELLO DEI PRESTITI PER LA CASA

Mutui fissi ad alto gradimento

Il miglior variabile costa 78 euro in meno, ma l'85% dei clienti preferisce la certezza della rata che non cambia

di Gino Pagliuca

Nel mercato dei mutui i prestiti a tasso fisso stanno facendo cappotto. L'ultimo osservatorio del broker web mutuiOnline.it segnala infatti che nel primo trimestre di quest'anno la quota di erogazioni a rata prefissata ha toccato il massimo storico, con oltre l'85%; ai variabili hanno fatto ricorso poco più del 13% dei debitori e alle altre forme di prestito sono rimaste le briciole.

E' un risultato che a prima vista potrebbe stupire perché l'Eurirs, il

parametro sulla cui base le banche fissano il tasso, negli ultimi mesi si è mosso in salita, aumentando fino a settanta centesimi di punto rispetto all'estate 2016, mentre l'Euribor, la grandezza a cui sono collegati i prestiti variabili, si è cristallizzato tra i tre e i quattro decimi sotto lo zero.

L'equilibrio

Ma guardando ai tassi di mercato si scopre che l'incremento del co-

sto della provvista si è scaricato solo in parte sul costo finale per il cliente e che le banche hanno preferito ridurre lo spread. Escludendo che si tratti di una scelta dettata da munificenza l'unica spiegazione ragionevole è l'opportunità di fidelizzare il cliente. Chi sceglie oggi un tasso variabile, se e quando l'Euribor emergerà dal sottosuolo portando a un aumento delle rate, finirà per valutare due opzioni: estinguere il mutuo se si dispone delle risorse sufficienti o surrogarlo.

Nella prima ipotesi è possibile che

Le ultime condizioni

Ipotesi mutuo da 120 mila euro per l'acquisto di una casa del valore di 200 mila

	Durata (anni)	Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo	Spesa complessiva*
A tasso fisso	20	WeBank.it	2,00%	610	2,05%	143.476
	25	Banco di Sardegna	2,10%	514	2,29%	153.572
	30	IWBank	2,30%	462	2,41%	163.323
A tasso variabile	20	WeBank.it	1,00%	552	1,03%	131.423
	25	Deutsche Bank	0,96%	450	1,05%	134.677
	30	Deutsche Bank	0,96%	384	1,05%	137.749

*calcolata al netto delle agevolazioni Irpef sulla base del tasso effettivo e in costanza di Euribor. Rilevazione 21 aprile 2017

Fonte: mutuiOnline.it

poi il cliente si senta libero di cambiare banca, nella seconda invece il cambio è una certezza.

Le previsioni

Con il tasso fisso ai valori attuali è invece ben difficile pensare a un'estinzione del finanziamento o a una sua surroga nel medio periodo. L'analisi trova il riscontro nella tabella che abbiamo ricavato partendo dai numeri rilevabili sul mutuiOnline.it. Ad esempio a venti anni il mutuo a tasso fisso più economico è proposto al 2% contro l'1% del variabile: c'è quindi un solo punto di differenza mentre se si confrontano i parametri che fungono da benchmark (Euribor trimestrale ed Eurirs ventennale) si riscontra che il gap attuale è di 157 centesimi. Significa che, almeno sulla carta, la banca che sta proponendo il fisso si accontenta di guadagnare oltre mezzo punto meno in meno rispetto al variabile. Sul trentennale la situazione è analoga: il gap tra Euribor tre mesi ed Eurirs trentennale è di 165 centesimi, il divario tra i tassi nominali del mutuo fisso e di quello variabile è di 126. A venti anni per un'erogazione da 120mila euro per una casa del valore di 200mila tutto questo si traduce in una differenza di rata mensile di soli 58 euro (610 contro 552), che salgono a 78 (462 contro 384) per il trentennale.

C'è inoltre da considerare che la



possibilità di ottenere la detrazione Irpef sugli interessi riduce ulteriormente il divario; infine che nessuno ha la certezza di come andrà il costo del denaro nei prossimi anni. Al Liffe, il mercato dei futures di Londra, la previsione attuale è che l'Euribor tornerà in territorio positivo solo alla fine del 2019 e che perlomeno fino a tutto il 2023 si terrà sotto l'1%. Ma nel giro di dodici mesi andranno alle urne i tre principali paesi della Ue e la Gran Bretagna e si potrebbero aprire scenari ben diversi da quelli attuali. Per fare un solo esempio se chi sceglie il variabile a 20 anni della nostra tabella tra due anni dovesse fare i conti con un Euribor aumentato di due punti vedrebbe la sua rata levitare dai 552 di partenza a ben 733 euro, contro i 610 che avrebbe continuato a pagare optando per il fisso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Confronta le migliori offerte e risparmi!

Segugio.it confronta per te le offerte di oltre 100 tra le principali, assicurazioni, banche, finanziarie, società di telecomunicazioni, energia, pay tv e viaggi.

Scopri tutti i vantaggi di Segugio.it

- ✓ La più ampia scelta di polizze e finanziamenti
- ✓ Tutte le migliori tariffe di ADSL ed energia
- ✓ Ampia scelta di voli economici e auto
- ✓ Prezzi minori o uguali a quelli ottenibili direttamente
- ✓ Confronto trasparente
- ✓ Servizio gratuito

Su Segugio.it puoi trovare:

ASSICURAZIONI



MUTUI



CONTI



PRESTITI



TARiffe



VIAGGI



Segugio.it è un marchio registrato di Segugio.it S.r.l.
Segugio.it S.r.l. è interamente controllata da Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata a Segmento STAR della Borsa Italiana.