

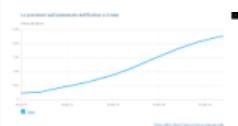
Mutui, nei prossimi mesi il tasso fisso è visto in rialzo. Così lo spread con il variabile rischia di salire a 250

Il mercato dei **mutui** è in affanno, sia dal lato della domanda che da quello dell'offerta. Ma al di là dei dati generali che proiettano anche per il 2013 una contrazione delle erogazioni a doppia cifra, la sostanza non cambia: i **mutui** si stipulano ancora. Certo con più difficoltà rispetto agli anni delle "vacche grasse" (fino al 2007) e a costi proporzionalmente più alti.

In ogni caso chi è chiamato nei prossimi mesi a compiere la scelta dell'acquisto della casa a leva (con il **mutuo** appunto) deve ripassare un po' di finanza e macroeconomia per meglio equipaggiarsi di fronte alle novità che arrivano su scala globale.

grafici

[Le previsioni sull'andamento dell'Euribor a 3 mesi](#)



Su questo fronte, in effetti, negli ultimi due mesi un piccolo scossone c'è stato. Da aprile i tassi **Irs** - che sono quelli che, uniti allo spread deciso dalla banca, determinano il giorno della stipula il tasso finale di un **mutuo** a tasso fisso - sono aumentati di circa 50 punti base sulle varie scadenze. Quelli più gettonati in tema **mutui** - relativi alle scadenze a 20 e 25 anni - si sono portati intorno al 2,5%. Se poi aggiungiamo uno spread del 3,3% la media delle offerte si attesta al 5,8%. Se poi ci aggiungiamo le altre spese accessorie (che molte banche chiedono fra cui istruttoria, perizia, spese di incasso rata, ecc.) e quindi arriviamo al Taeg (Tasso annuo effettivo globale) ci si avvicina al 6%. Questo per quanto riguarda le offerte medie.

Se invece andiamo al top troviamo in questo momento Cariparma Crèdit Agricole che ha recentemente lanciato una promozione che blocca il tasso al 2,5% per i primi 24 mesi (nella promozione è compreso anche un elettrodomestico). Dopodiché subentra il fisso che si stipulerebbe oggi in assenza di promozione (con spread al 3,1% e Irs di periodo fissato alla stipula). Ipotizzando un **mutuo** di 150mila euro a 20 anni, quindi con Irs al 2,5%, si bloccherebbe oggi a partire da due anni un fisso del 5,6%. Conteggiando il risparmio nei primi due anni il Taeg complessivo dell'operazione è al 5,23%, inferiore al 5,33% offerto da Iw bank, al 5,43% di Webnak, al 5,5% di Bnp Paribas e al 5,7% di Deutsche Bank.

I migliori Taeg variabili sono invece distanti 210-220 punti base. Webank è al 3,1%, Deutsche Bank al 3,12%, Bnl Bnp Paribas al 3,22% e Cariparma Credit Agricole al 3,23%.

Quale sarà il quadro nei prossimi mesi? «Si naviga a vista e si attendono soprattutto le nuove mosse degli istituti di credito a settembre - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di **Mutuonline.it** -. Non è da escludere un ulteriore aumento degli Irs nei prossimi mesi, nel caso il rendimento del Bund dovesse salire».

L'andamento degli Irs, infatti, segue da vicino il rendimento dei titoli di Stato tedeschi. Se questi vengono venduti dal mercato scendono i prezzi e salgono i rendimenti. Non a caso i tassi dei titoli a 10 anni sono saliti di molto da inizio anno. A gennaio pagavano l'1,3%, oggi pagano l'1,8%. Questo spiega l'aumento degli Irs di 50 punti base (0,5%). La domanda è: continueranno salire? «Il cambio di politica monetaria da parte della Federal Reserve ha smosso le acque - continua Anedda -. La Banca degli Stati Uniti ha annunciato il 19 giugno che è pronta, già da settembre, a ridurre il piano di aumento della base monetaria per sostenere l'economia».

Questo annuncio - conosciuto in gergo tecnico come tapering - ha scatenato vendite su tutti i titoli obbligazionari, in particolare su quelli che "soffrivano" di ipercomprato (perché durante le fasi più acute dell'ultima crisi finanziaria molti investitori vi si sono rifugiati). Tra questi è stato venduto anche il Bund (il cui rendimento è balzato sui livelli di marzo 2012). Venduti anche i titoli di Stato americani che hanno visto crescere i tassi fino al 2,6% (livelli dell'agosto 2011). Se questo trend dovesse proseguire gli Irs, e i prossimi **mutui** a tasso fisso, potrebbero continuare a crescere. Di quanto? «È difficile dirlo ma potrebbero salire anche di altri 30 punti base». In questo caso i futuri **mutui** a tasso fisso potrebbero risultare più cari, a patto che le banche non decidano improvvisamente di ridurre in modo efficace gli spread.

A quel punto lo "spread" (la differenza in questo caso) tra **mutui** a tasso fisso e **mutui** a tasso variabile potrebbe ampliarsi anche oltre i 250 punti base. Perché sul fronte dell'**Euribor** (il parametro da seguire da vicino per calcolare la variazione delle rate a tasso variabile) sono previsti leggeri ritocchi all'insù solo a partire dal 2014 quando il tasso a tre mesi potrebbe portarsi - stando ai **future sull'Euribor** quotati sul mercato Liffe - allo 0,4% rispetto all'attuale 0,23%. Ma quando si parla di Euribor è davvero tutto relativo: dato che questo parametro è ormai monco. Dovrebbe rappresentare la media dei tassi che 39 banche prevalentemente europee chiedono per prestarsi soldi tra loro. Ma è difficile ipotizzare che tra gli istituti ci sia così tanta fiducia da prestarsi soldi a 3 mesi allo 0,23%. Molto più semplice è ipotizzare che la gran parte delle banche che fanno parte del panel non si prestino più soldi fra loro e ricorrano direttamente ai finanziamenti della Bce. Dettagli che fanno luce sul fatto che l'Euribor è un indice quantomeno anomalo. Anche se in fin dei conti alle famiglie che oggi stanno pagando un **mutuo** a tasso variabile agganciato a Euribor pressoché vicino

allo zero va meglio così.

twitter.com/vitolops

TAG: [Mutui](#), [Bce](#), [Roberto Anedda](#), [lw](#)

<http://feeds.ilsole24ore.com/c/32276/f/566673/s/2e227e62/l/0L0SiIsole24ore0N0Cart0Cfinanza0Fe0Emercati0C20A130E0A70E0A20Cmutui0Eprossimi0Emesi0Etasso0E1723250Bhtml0Duid0FAbvzZAI/story01.htm>



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.