

www.casa24.ilsole24ore.com

Mutui nell'era dello spread: il variabile conviene ma occhio al rischio di diventare subprime italiani

La domanda di mutui langue: vuoi per l'offerta (con molte banche in attesa di tempi migliori per far ripartire le erogazioni), vuoi per l'incertezza sulla gestione della crisi dei debiti sovrani. Crisi che, nel bene e nel male, impatta sui tassi, che seguono da vicino l'andamento macroeconomico.

Ciò detto, se è vero che nei primi quattro mesi dell'anno la domanda è calata del 46% rispetto all'anno scorso (quando era già in calo) e considerando che in tempi normali si erogano oltre 450mila mutui l'anno per le famiglie, vuol dire che nel 2012 tendenzialmente saranno erogati circa 200mila mutui. Ne consegue che ci sono comunque tante famiglie che stanno pensando al tasso più adatto per avviare il piano di ammortamento.

Il confronto dei migliori tassi oggi sul mercato evidenzia che il gap tra i mutui variabili (agganciati per tutta la durata all'andamento degli Euribor) e i fissi (agganciati all'andamento degli indici Eurirs in vigore il giorno della stipula) è ancora notevole, a vantaggio dei primi. Il miglior Taeg (tasso che comprende interessi e altre spese accessorie) variabile è al 3,57% mentre la soluzione più competitiva per un fisso è al 5,73%. Insomma, oltre 200 punti base (il 2%). Il che, tradotto in rate, per un mutuo di 150mila euro da rimborsare in 25 anni equivale a una differenza mensile superiore a 100 euro, ovvero 1.200 euro l'anno. Altro che Imu.

Se poi guardiamo alle previsioni su come si muoveranno gli Euribor, il cui andamento si riflette già dal mese successivo alla stipula sulle rate da pagare sui mutui variabili, lo scenario è paradossalmente roseo. Secondo i future sui contratti Euribor a 3 mesi questo parametro continuerà a scendere fino a fine anno, per restare basso nei prossimi 2-3 anni. Dopodiché è prevista una lenta risalita. Leggendo questo dato al contrario, vuol dire che secondo le aspettative dei mercati, l'attuale crisi dell'Eurozona non sarà risolta in tempi brevi. Di conseguenza i tassi europei agganciati al calcolo delle rate dei mutui dovrebbero restare bassi ancora a lungo. Quindi, seguendo questa logica finanziaria, sarebbe più logico partire con il variabile. «Il tasso variabile è attualmente il più richiesto dalle famiglie italiane - conferma Roberto Anedda, vicepresidente di mutuonline - Anche gli indici Eurirs (su cui si calcolano le rate del fisso, ndr) sono ai minimi storici ma il maggior costo del fisso e le prospettive tranquille sulla crescita futura dei tassi pongono il variabile in una posizione privilegiata».

A ciò va aggiunto che il metodo di calcolo del piano di ammortamento più utilizzato dalle banche che operano in Italia è "alla francese", dove il peso iniziale della quota interessi è molto più alta nella prima fase di rimborso. Un motivo in più per preferire il tasso indicizzato agli Euribor. Tuttavia, dato che in prospettiva (anche se nel medio lungo-periodo) i tassi sono destinati a salire (e quindi lentamente ad avvicinarsi al tasso che si pagherebbe sin da ora se si scegliesse di partire con il fisso) è bene chiedere un mutuo solo se il proprio reddito è virtualmente in grado di sostenere il peso dell'attuale rata a tasso fisso. Bisogna in sostanza calcolare la propria rata sostenibile partendo da quella del preventivo a tasso fisso. In che modo? Sottraendo dal proprio reddito familiare netto una quota di sussistenza di 600-800 euro (per bollette e spese quotidiane), la quota di altre rate per prestiti in corso e la quota per figli a carico (200 euro per figlio). A quel punto si divide l'importo per 1,5 e si ottiene la rata sostenibile. Se questa è in linea con le rate oggi proposte a tasso fisso allora val la pena avventurarsi nella richiesta di un mutuo. Meglio se a tasso variabile.

Questo per evitare di trovarsi nella stessa condizione in cui sono finiti molti americani dopo il 2005, quando le rate dei mutui variabili si sono impennate e hanno portato ai pignoramenti delle case. È così che ha avuto inizio la crisi dei mutui subprime, sfociata oggi in quella dei debiti dell'Eurozona.

<http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mutuo-casa/2012-05-24/mutui-spread-variabile-conviene-113856.php?uuid=Ab3YCV>



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.