

La mappa Con l'Euribor trimestrale sotto lo 0,30% grossi risparmi per chi sta rimborsando un vecchio finanziamento

Casa Ecco chi offre ancora un tasso equo

I migliori indicizzati poco sopra il 3%, i prestiti a rata costante intorno al 5,5%. Nonostante tutto valori bassi

DI GINO PAGLIUCA

Non è vero che tutto sta aumentando per colpa della crisi. C'è un'ampia fetta di famiglie italiane, quelle indebitatesi negli scorsi anni a tasso variabile, che oggi pagano rate al minimo storico, sotto il 2% grazie all'incredibile livello cui è sceso l'Euribor rispar-

miando un tesoretto che serve per coprire almeno in parte gli aumenti del costo della vita.

Venerdì scorso il parametro a un mese è stato quotato allo 0,12% e quello a tre mesi allo 0,28%. In un anno il tasso è sceso di 130 centesimi circa. A settembre 2011 su un finanziamento del valore residuo di 100mila euro, e con venti anni ancora da rimborsare, si paga-

vano 560 euro mentre oggi ne bastano 496, sono 64 in meno.

Il discorso cambia per chi il prestito lo deve ancora avviare: qui un raddoppio si è verificato, ma è quello di una componente del tasso e cioè lo spread. E si tratta di un aumento in parte mitigato dalla riduzione dei parametri che sta interessando oltre all'Euribor anche l'Eurirs, il tasso

swap che determina il finanziamenti fissi: i dati di fine agosto segnalano valori del 2,15% per il parametro ventennale e del 2,17% per l'indice a 30 anni.

I più convenienti

La media dei cinque prodotti più convenienti rilevabile dal portale web mutuonline segnala che i fissi sono quotati

a un nominale del 5,29% (5,62% effettivo) a 20 anni, con una rata media di 676 euro per 100mila di prestito e al 5,50% nominale (5,78% effettivo) per il trentennale, con un esborso mensile di 568 euro. Gli indicizzati a 20 anni sono quotati invece al 3,16% nominale (3,31% effettivo), con una rata da 562 euro.

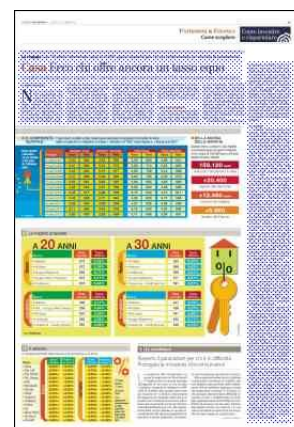
Il variabile trentennale quo-

ta attorno al 3,38% (3,51% effettivo) con rata da 446 euro. Nella lettura dei numeri va però precisato che si tratta di condizioni applicabili a clienti giudicati «prime» dalle banche, quindi con buon apporto di capitale proprio e ottimo profilo reddituale. Favorite le famiglie con almeno due redditi sicuri, una linea che peraltro le banche ormai perseguono da tempo, come direbbe una recente analisi di mutui.it secondo la quale solo il 2% delle richieste di finanziamento provengono da famiglie mono-reddito.

La scelta

I numeri dicono anche che rimane molto forte il divario tra indicizzati e fissi (per il variabile a 20 anni si paga la stessa rata mensile del fisso a 30) con la conseguenza che risulta in forte crescita la quota di chi propende per la variabilità della rata. È un fenomeno che si verifica sempre quando il divario tra rata costante e indicizzata si attesta come oggi al 20%, mentre il fisso viene di solito scelto quando il gap è sotto al 10%.

La scelta del variabile però sul lungo periodo non è esente da rischi e appare consigliabile soprattutto a chi abbia redditi o risparmi in grado di fronteggiare una forte risalita dell'Euribor. Secondo i tassi



dei future quotati al Liffe ci vorranno ancora 6 anni perché l'Euribor torni sopra il 2%, ma le vicende degli ultimi anni ci hanno insegnato l'assoluta imprevedibilità dell'andamento dei tassi. Se tra tre anni l'Euribor salisse di tre punti, un mutuo a venti anni per centomila euro sottoscritto oggi con uno spread del 3% passerebbe da una rata mensile di 569 a 794 euro (225 euro di differenza). Se la salita fosse di quattro punti (improbabile, ma non impossibile dato che l'Euribor a tre mesi ha toccato anche il 5,5%) la rata salirebbe addirittura a 868 euro.

In questo quadro come muoversi? Il tasso fisso ai livelli attuali e soprattutto per le scadenze fino a venti anni potrebbe risultare consigliabile, ma solo a condizione che la banca garantisca in sede di istruttoria quale sarà il valore finale, questo perché l'Euribor è un tasso volatile e nel giro delle settimane che separano l'avvio dell'istruttoria alla stipula notarile del mutuo potrebbe cambiare direzione.

Sotto il versante spread invece non è escluso che i tassi fissi possano beneficiare di un miglioramento delle condizioni. Molto dipenderà dal pronunciamento della Corte costituzionale tedesca sullo scudo anti spread sui titoli di Stato dei paesi a rischio. Dice Roberto Anedda, vicepresidente «Raffreddando i tassi dei titoli a lunga scadenza, la presenza dello scudo potrebbe rendere più interessanti per le banche i rendimenti di altri impieghi come i mutui, che beneficerebbero anche di un abbassamento dei costi della raccolta».

Della stessa opinione Stefano Rossini, amministratore delegato di Mutui Supermarket: «Gli spread sui tassi fissi sono in genere più alti rispetto a quelli dei variabili. E' presumibile che si giungerà a un riallineamento perché negli ultimi anni le banche hanno mantenuto gli stock sui mutui con un mix 70% variabili 30% fissi mentre negli ultimi mesi le

erogazioni di mutui fissi si sono attestate al 10%, creando uno squilibrio sulla composizione di portafoglio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



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.