

Dal variabile record al tasso fisso

Chi ha stipulato qualche anno fa con un interesse vantaggioso può contrattare una rata costante molto bassa

Vito Lops

■ La crisi ha reso più difficile la vita a chi sta cercando di stipulare un mutuo: molti istituti si sono defilati dal mercato alzando gli spread (il margine di guadagno stabilito dall'istituto che eroga il prestito) oltre il 4%, altri finanziano solo importi che non vanno oltre il 60% del valore dell'immobile, altri ancora chiedono una fidejussione anche a chi ha un contratto a tempo indeterminato, fino a un anno fa garanzia più che sufficiente per ottenere un prestito senza l'"aiutino" esterno.

Eppure, questa crisi (che porterà il Pil dell'Italia a perdere oltre il 2% nel 2012) sta facendo anche sorridere qualcuno. Ci riferiamo a coloro che hanno stipulato un mutuo a tasso variabile prima che le tensioni sui mercati finanziari colpissero anche l'Italia, a partire dal settembre

Ma per i future l'Euribor salirà poco: il passaggio potrebbe non convenire

2011. Mutuatari che hanno avuto la fortuna, se non l'intuito, di muoversi prima del caos. Prima che gli spread applicati dalle banche sui prestiti ipotecari decollassero da una media dell'1,3% a una del 3,5% in pochi mesi. A questi mutuatari (che hanno stipulato un mutuo variabile entro luglio 2011) si devono aggiungere tutti coloro che stanno rimborsando un mutuo variabile

stipulato a partire dal 2000 e quindi, con ogni probabilità, con spread non superiori all'1,5 per cento. Complessivamente, si tratta di una generazione di "mutuatari fortunati". Perché riescono a tenersi stretto lo spread fissato in periodi "non sospetti" e, contestualmente, godono della spettacolare caduta degli indici Euribor che, uniti allo spread, danno appunto il tasso di interesse finale che si paga sul mutuo. Complice la riduzione dei tassi da parte della Banca centrale (che ha portato il tasso di riferimento allo 0,75%, minimo di sempre) e le prospettive incerte sull'economia, gli Euribor (an-

tipicando altri tagli di interesse della Bce) viaggiano su livelli minimi inesplorati. L'indice a 3 mesi è allo 0,19%, l'indice mensile è allo 0,11. A gennaio 2012, quando già erano molto sotto la media storica del 3%, questi indici viaggiavano oltre l'uno per cento.

Ma adesso, i "mutuatari fortunati" – che sono più di due milioni – potrebbero avere un dubbio. Che fare se la propria banca li contatta (ipotesi che si sta verificando secondo quanto risulta a Casa24 Plus) per proporre di passare al fisso? Ad esempio se un mutuatario sta pagando un tasso dell'1,4% (spread 1,3% + Euribor 1 mese dello 0,1%)

CHI AVI IN MANO

0,11 0,19 0,75 2,27 3,53 3,34

Dal variabile record al tasso fisso

Vivere lungo il Lago

Laveno

che fare se la banca gli propone di passare per qualche anno a un fisso del 2,4%? La tentazione di pagare 100 punti base di interessi in più ma proteggersi per qualche anno da eventuali schizofrenie dei tassi può esserci. Ma va filtrata – argomentano gli esperti – da almeno due fattori. Il primo deriva da una lettura del mercato: i future sull'andamento nei prossimi cinque anni dell'Euribor a 3 mesi (per quanto da prendere con le pinze) indicano che questo parametro dovrebbe continuare a scendere fino a marzo 2013 per poi risalire di circa 100 punti base entro il giugno 2016. Quindi, stando ai future, chi già adesso aumenta

il proprio mutuo di 100 punti base rinegoziandolo a fisso per non correre rischi, per circa tre anni (almeno) potrebbe non fare un affare. E poi c'è un altro fattore, legato alla macroeconomia, che gioca a favore di una strategia di fedeltà al variabile. Se questa crisi dovesse perdurare (nei giorni scorsi la cancelliera Angela Merkel ha indicato che durerà almeno per altri cinque anni) le probabilità che i tassi di interesse salgano (e con queste le rate dei mutuatari fortunati), e per giunta di molto, sembrano remote.

twitter.com/vitolops

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE PAROLE CHIAVE

Euribor

L'Euribor è uno dei parametri (l'altro è il tasso di riferimento della Banca centrale europea) ai quali sono agganciati i tassi dei mutui variabili o cap rate (tasso variabile ma con un "tetto" massimo oltre il quale il tasso non può salire). È il tasso al quale le banche dell'area dell'euro si fanno prestiti l'un l'altra, calcolato ogni giorno dal 1999. Ha valori diversi a seconda che si riferisca a scadenze diverse: quelle principali sono calcolate a uno, tre o sei mesi. Le scadenze usualmente sono collegate alla periodicità delle rate dei mutui

Irs (o Eurirs)

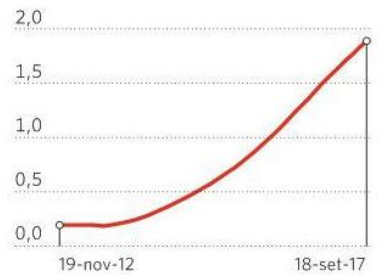
L'euro interest rate swap è il tasso al quale le banche si scambiano denaro sul mercato interbancario che, a livello europeo, viene utilizzato come parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso

Spread

Lo spread è la maggiorazione sul tasso di base (come l'Eurirs) o su un parametro variabile (come l'Euribor o il tasso Bce) che le banche applicano ai mutui per i clienti. Più elevata è la maggiorazione, cioè lo spread, più alto sarà il tasso finale del contratto e quindi più costoso (al netto di altri costi come istruttoria e assicurazioni) sarà il mutuo per il cliente

Il trend

Le previsioni per gli Euribor a 3 mesi; dati in percentuale



FONTE: Ufficio Studi Sole 24 Ore su mercato Liffe

INDICI BASE

A confronto i «numeri» di riferimento nella scelta del finanziamento per l'acquisto della casa



TASSO BCE Ultima variazione (5 luglio 2012) -0,25 Valore indice 0,75	IRS 20 ANNI Variazione da inizio anno -0,48 Valore indice 2,27	SPREAD SU FISSO A 30 anni, 100mila € var. da inizio anno +0,23 Valore indice 3,53	SPREAD SU VARIABILE A 30 anni, 100mila € var. da inizio anno +0,28 Valore indice 3,34
--	--	---	---

FONTE: MutuiOnline (per gli spread medi); dati, in percentuale, aggiornati al 6 novembre



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.