

**Strategie** Dopo il taglio Bce tassi vicini a zero per lungo tempo

# Mutui Scende lo spread

## La supremazia del variabile

Il differenziale applicato dalle banche ritorna sotto il 3%  
La rata mensile dei «fissi» costa 120-150 euro in più

DI GINO PAGLIUCA

**U**n beneficio diretto per pochi, ma un segnale forte per il mercato dei mutui. Può essere interpretata così la decisione di Mario Draghi di abbassare ulteriormente il tasso Bce, portandolo al minimo storico dello 0,25%. Lo sparuto drappello di chi guadagnerà sin dai prossimi mesi è composto dai mutuatari che hanno in corso un finanziamento variabile ancorato al tasso di Francoforte: su un prestito residuo di 100 mila euro il risparmio mensile è di circa 20 euro.

Per il resto del mercato però la mossa della Banca centrale sta a significare che i tassi sono destinati a rimanere ancora a lungo ai minimi con possibili riduzioni soprattutto per i parametri dei mutui fissi: mentre per l'Euribor non sono prevedibili ulteriori discese (il parametro a tre mesi, considerato il benchmark quota allo stesso livello del tasso Bce), l'Eurirs, che misura il rischio di tasso sul lungo periodo, potrebbe invece scendere in maniera significativa soprattutto sulle brevi durate. Una scossa che potrebbe rimiscolare le carte in una fase che vede i primi segnali di allentamento della stretta creditizia.

A cominciare dallo spread applicato dalle banche ai mu-

tui e che sta cominciando a scendere con decisione. E' la notizia più interessante ricavabile dalla lettura dei dati di mercato; dopo due anni in cui le maggiorazioni applicate dagli istituti si attestavano attor-

**Ora si trovano indicizzati sotto il 3%. Come ai tempi del boom**

no al 3,5% si stanno affacciando, soprattutto per il variabile, prodotti decisamente sotto al 3%, e in un caso, quello di Unicredit si scende addirittura a quota 2,5%, per i clienti che rispondono ai requisiti di solvibilità indicati dalla banca.

### I parametri

Si tratta di valori ancora molto lontani da quelli precisi, quando gli spread sui variabili andavano dall'1 all'1,5%, ma si aggiungono a parametri di indicizzazione ai minimi storici. L'Euribor, il parametro di riferimento per i mutui variabili, a un mese è da oltre un anno sotto lo 0,20% e veleggia attorno allo 0,14%, il trimestrale è attorno allo 0,25%. L'Eurirs, il tasso a lungo termine usato per i mutui fissi, negli ultimi due anni è rimasto stabilmente sotto al 3% e ora si po-

ne attorno al 2,6% a 20 anni e al 2,7% per il trent'anni.

L'effetto è che i tassi finiti per i prodotti indicizzati restano al di sotto del 3%, un valore che difficilmente i mutui of-

frivano anche quando le banche erogavano senza andar troppo per il sottile.

L'effetto sul mercato della politica degli istituti è evidente: si sta ancora ampliando la forbice tra variabile e fisso, come mostrano le tabelle dei prodotti più convenienti elaborate dal broker web Mutuonline. Nei prodotti di durata ventennale lo scarto tra i tassi medi è di 234 centesimi, quelli che dividono il 2,86% medio dei variabili dal 5,20% dei fissi; in termini di rata il gap si traduce in una differenza, su un'erogazione da 100 mila euro, di ben 120 euro al mese

The image shows a screenshot of a financial website. At the top, there's a header for 'Osservatorio Finanziamenti'. Below it, there's a table comparing mortgage rates for different terms (1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 years) and types (variabile, fisso). A prominent banner for 'VI PRESENTO COMPASSPAY' is visible, featuring a man in a suit. The banner text includes 'la Comunità nasce al servizio. E tu puoi contare su di noi.' and 'COMPASSPAY'.

(548 euro contro 668). Nelle durate trentennali la differenza sale a 263 centesimi: in rate mensili significa pagare 414 euro anziché 565 euro, con un gap di quasi 150 euro.

### Scelta

Ovvio che in uno scenario come questo la scelta per l'indicizzato sia pressoché plebiscitaria; a confortarla sul medio periodo c'è la previsione condivisa da tutti gli osservatori, e confermata dalla Bce, che i tassi non potranno salire nel breve periodo, perché la ripresa in area euro è troppo fragile e la moneta ha già oggi

un rapporto sbilanciato con il dollaro. Gli operatori del mercato dei derivati di Londra stanno spostando sempre più in là il ritorno dell'Euribor a quota 2% (valore che peraltro garantirebbe ancora un lieve vantaggio dei fissi sui variabili): i tassi impliciti dei futures sull'interbancario a tre mesi dicono infatti che solo a giugno 2018 l'indice toccherà il

2,06%. Un altro segnale del fatto che le banche sono meno prevenute nei confronti dei mutui arriva dai valori di Ltv, rapporto tra prestito e valore della garanzia ipotecaria. Dice Roberto Anedda, vicepresidente di mutuonline: «Il rapporto è rimasto invariato negli ultimi mesi, ma sta scendendo il valore medio delle erogazioni perché stanno di-

minuendo i valori immobiliari. Questo dovrebbe significare che da parte delle banche ci sono meno timori che il mercato delle case possa subire tracolli nei prossimi anni». E comunque erogando sulla base di Ltv al 50-60%, anche un'ulteriore caduta dei valori del 10% non intaccherebbe i valori delle loro garanzie.

<b>Il taglio</b>					
I minori risparmi Irpef a seconda dei mutui se la detrazione degli interessi scenderà al 18 o al 17%					
<b>Mutuo a 20 anni</b>			<b>Detrazione nei 20 anni</b>		
Importo	Tasso mutuo	Interessi totali in 20 anni	con 19%	con 18%	con 17%
<b>100.000</b>	3%	<b>33.103 €</b>	6.290 €	5.959 €	5.628 €
	4%	<b>45.435 €</b>	8.633 €	8.178 €	7.724 €
	5%	<b>58.389 €</b>	10.498 €	9.945 €	9.393 €
	6%	<b>71.943 €</b>	11.669 €	11.055 €	10.441 €
<b>150.000</b>	3%	<b>49.655 €</b>	9.290 €	8.801 €	8.312 €
	4%	<b>68.153 €</b>	11.214 €	10.624 €	10.034 €
	5%	<b>87.584 €</b>	12.318 €	11.670 €	11.021 €
	6%	<b>107.915 €</b>	13.019 €	12.334 €	11.649 €
<b>Mutuo a 30 anni</b>			<b>Detrazione nei 30 anni</b>		
<b>100.000</b>	3%	<b>51.777 €</b>	9.838 €	9.320 €	8.802 €
	4%	<b>71.870 €</b>	13.655 €	12.937 €	12.218 €
	5%	<b>93.256 €</b>	16.620 €	15.745 €	14.870 €
	6%	<b>115.838 €</b>	18.367 €	17.400 €	16.433 €
<b>150.000</b>	3%	<b>77.666 €</b>	14.509 €	13.745 €	12.981 €
	4%	<b>107.804 €</b>	17.489 €	16.569 €	15.649 €
	5%	<b>139.884 €</b>	19.123 €	18.116 €	17.109 €
	6%	<b>173.757 €</b>	20.117 €	19.059 €	18.001 €



[www.mutuionline.it](http://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.