

Mutui, per il variabile meglio Euribor o tasso Bce? (E intanto per il fisso tornano di moda le surroghe)



Il mercato dei **mutui**, seppure al piccolo trotto, sta dando segnali di miglioramento e di normalizzazione. La media degli spread applicati dalle banche sia sul fisso che sul variabile è ormai scesa sotto il 3% (le migliori proposte sono al 2,4%). Ed è un bel passo in avanti rispetto al punto più critico della crisi (l'anno scorso la media era al 4%) anche se siamo lontani ancora anni luce dai **mutui** con spread inferiori all'1% che si potevano ottenere prima dell'estate del 2011.

Vediamo perché si sta normalizzando e quali sono i nuovi consigli per chi sta già rimborsando un **mutuo** o è in procinto di chiederne uno.

1) Meno margini di guadagno sui titoli di Stato per le banche

«Gli istituti di credito apriranno un po' di più i rubinetti del credito anche perché i margini delle operazioni di carry trade tra soldi prestati dalla Bce e rendimenti dei titoli di Stato si stanno riducendo», spiega Roberto Anedda, vicepresidente di **MutuiOnline**. Se fino a qualche tempo fa i [margini erano questi](#), adesso con il costante rialzo dei prezzi di BoT, BTp e compagnia bella, i massicci acquisti delle banche sul debito sovrano italiano hanno meno ragion (finanziaria) d'essere. Di conseguenza, le erogazioni di **mutui** dovrebbero aumentare nel 2014.

2) L'Euribor ora è tranquillo

Guardando l'andamento dei tassi interbancari emerge chiaro che il mercato dei **prestiti** tra banche (di cui l'Euribor è/dovrebbe dare il termometro) si sta normalizzando. Oggi l'indice a 3 mesi è allo 0,286% superiore al tasso Bce. Questo ci dice che cresce il numero di banche all'[interno del panel](#) di misurazione (oggi composto da 31 istituti mentre ai "bei tempi" erano 44) che si presta soldi (mentre prima paradossalmente dato che pochissimi lo facevano per mancanza di fiducia reciproca l'Euribor era ancora più basso proprio perché, misurando solo gli scambi effettivi e non quelli potenziali, rifletteva non una media dei tassi applicati da tutte le banche del panel ma solo di quelle più virtuose che si prestavano denaro pur in tempi di crisi. Questo mette in luce un difetto strutturale dell'Euribor: paradossalmente nei periodi di crisi più acuta (in cui le banche non si prestano soldi tra loro) l'Euribor potrebbe essere tecnicamente pari a 0 (riflettendo invece un grado di fiducia massimo).

Al di là di questo, il fatto che l'Euribor sia più tranquillo ci dà un'altra preziosa indicazione sul fronte dei **mutui**. Un processo di normalizzazione degli scambi interbancari nei prossimi anni potrebbe portare l'Euribor a 3 mesi ad essere più caro di 10-20 punti base rispetto al tasso Bce che, invece, stando a quanto ha ribadito Draghi, dovrebbe restare basso ancora a lungo. Per questo motivo, se nei periodi di crisi è risultato più conveniente il **mutuo** agganciato al tasso Euribor (che era più basso del tasso Bce) per chi sceglie oggi un **mutuo** potrebbe risultare leggermente più conveniente agganciarsi al tasso Bce. Si ricorda che la legge obbliga le banche, a partire dal 2008, ad annoverare nel bouquet delle offerte anche una che contempra il tasso Bce.

3) Le surroghe sono ripartite

Il terzo segnale di lenta normalizzazione del mercato dei **mutui** arriva dai dati sulle surroghe, quelle operazioni con cui un soggetto che sta pagando un **mutuo** lo sposta (mantenendo inalterato il debito residuo altrimenti si parlerebbe di sostituzione, di nuovo atto notarile e di altri costi) gratuitamente presso un altro istituto che gli migliora le condizioni (tasso e durata). «Stiamo constatando una crescita delle surroghe - continua Anedda -. Dopo due anni di forte crisi le surroghe stanno ripartendo e occupano adesso una quota del 5-6% del mercato. Non sono ancora molte le banche ad offrire **mutui** di surroga ma si sono 3-4 istituti attivi che offrono **mutui** a tasso variabile sotto il 3% e a tasso fisso al 5,1%. Ciò significa che chi sta pagando **mutui** più cari, magari un tasso fisso del 6%, potrebbe avere oggi estrema convenienza a surrogare tanto a fisso quanto a variabile».

La prova del nove della ripartenza effettiva del mercato la avremo fra pochi mesi. Tra febbraio e maggio infatti solitamente le banche spingono sulla raccolta e per questo è in questi mesi che sfoderano le migliori offerte dell'anno.

twitter.com/vitolops

TAG: [Tassi Bce](#), [Bce](#), [Roberto Anedda](#)

[http://feeds.ilsole24ore.com/c/32276/f/566678/s/36c7ce4e/sc/25/l/0L0Siilsole24ore0N0Cart0Cfinanza0Ee0Emercati0C20A140E0A20E0A60Cmutui0Ee0Ebce0E
Ecosa0Ecambia0Eadesso0Esurroghe0Etormano0Emoda0Ee0Epoi0Emeglio0Euribor0Eo0Etasso0Ebce0Eil0Evariabile0E1116350Bshtml0Duuid0FABoq1nu/story01.htm](http://feeds.ilsole24ore.com/c/32276/f/566678/s/36c7ce4e/sc/25/l/0L0Siilsole24ore0N0Cart0Cfinanza0Ee0Emercati0C20A140E0A20E0A60Cmutui0Ee0Ebce0E
Ecosa0Ecambia0Eadesso0Esurroghe0Etormano0Emoda0Ee0Epoi0Emeglio0Euribor0Eo0Etasso0Ebce0Eil0Evariabile0E1116350Bshtml0Duuid0FABoq1nu/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.