

TASSI AI MINIMI

Nuova spinta per i mutui Meglio puntare sul fisso

Cresce la domanda della rata costante
Condizioni fuori mercato per i contratti cap rate e per quelli a tasso Bce

Nicola Borzi

Chi ha sottoscritto un mutuo a tasso variabile negli anni scorsi – come anche gli Stati dell'Eurozona e, a cascata, gli emittenti corporate – brinda alla decisione annunciata giovedì scorso, 4 settembre, della Bce di ridurre ulteriormente il costo del denaro. Brinda sia chi ha contratti agganciati all'Euribor, che viaggia ai minimi storici, sia chi li ha legati al tasso Bce (calato dal 2,5% di fine 2008 allo 0,05% attuale). Per chi sottoscrive oggi un contratto, però, la questione è assai diversa: il dato da tenere assolutamente sotto controllo è la propria tolleranza al rischio di un rialzo dei tassi che, seppure non alle viste, è – almeno a lungo termine – nelle cose. Occorre domandarsi quindi perché, come testimoniano gli ultimi dati di MutuiOnline aggiornati a fine agosto, sei italiani su 10 continuano a chiedere contratti a tasso variabile. Eppure più di qualcuno ha capito l'antifona: tra luglio e agosto la domanda di mutui a tasso fisso – molti dei quali ancora da erogare – è balzata al 31,5% dal 22,2 del semestre precedente, mentre continua a salire (a oltre un terzo del totale) la domanda di mutui di sostituzione o surroga di vecchi contratti divenuti troppo onerosi.

Secondo Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline, «tra lu-

glio e agosto abbiamo registrato un

decimo di erogazioni in più rispetto all'anno scorso, con una dinamica di surroghe e sostituzioni in forte crescita, spinta dal calo di tassi e *spread*. Il bacino dei vecchi contratti surrogabili si va ormai restringendo ma i tassi dei nuovi mutui sono ai minimi di sempre, anche se lo *spread* applicato dalle banche al tasso Euribor sul variabile e all'Eurirs sul fisso resta sopra le medie pre-crisi. Ormai i migliori contratti a tasso variabile pagano un tasso complessivo in termini di Isc al 2,28% a 20 anni, quelli fissi al 4,21%. Tant'è vero si surrogano anche mutui sottoscritti tra il 2011 e il 2013».

Perché gli indicatori sintetici di costo dei tassi fissi restano così elevati? «La differenza la fa tutta l'Eurirs, che a 20 anni sta all'1,73% e a 30 anni all'1,87%, mentre l'Euribor è a 0,149% a tre mesi», spiega Anedda. «La differenza tra i mutui a tasso fisso e quelli variabili è quasi interamente dovuta al differenziale di indice, più lo 0,10-0,20% di *spread* sui fissi di maggior durata».

Ma oggi conviene di più un mutuo a tasso variabile agganciato all'Euribor o al tasso Bce, come prevedono le regole di Banca d'Italia che obbligano le banche a offrire anche questo genere di contratti sin dal 2009? «L'Euribor seguirà da vicino il tasso Bce. Legarsi al tasso Bce può dare maggiore costanza di rata, perché il tasso cambia meno spesso dell'Euribor e non è influenzato da aspettative di mercato», continua Anedda. «Si può essere ragionevolmente fiduciosi che il tasso Bce non sarà ritoccato al rialzo a breve, nonostante l'obiettivo di riportare un minimo di

LA PAROLA CHIAVE

Isc

L'indicatore sintetico di costo (Isc), o Taeg, è la somma di tutte le spese da pagare per il mutuo. È espresso in percentuale. È il costo effettivo del contratto e racchiude, oltre al tasso di interesse, tutti gli altri costi per il cliente. Più alto è l'Isc più costoso è il mutuo. I clienti possono trovare il mutuo più conveniente comparando l'Isc di mutui diversi, che deve essere riportato sui fogli informativi. Lo *spread* è invece la maggiorazione su un tasso base (Eurirs per i mutui a tasso fisso) o variabile (tasso Bce o Euribor per i mutui a tasso variabile) che il cliente paga alla banca.



"sana" inflazione nell'Eurozona». In effetti, i *future* sull'Euribor a tre mesi "prevedono" tassi in linea con quelli attuali sino a tutto il 2015, per salire allo 0,5% solo a fine 2017 e superare l'1% a settembre 2019.

Il problema però è che le banche applicano ai mutui variabili agganciati al tasso Bce condizioni pesanti, in termini di *spread*: Deutsche Bank li eroga con un rincaro del 3,50% sul tasso base, Bnl con uno *spread* del 2,90%, IW Bank del 2,45%. «Sembrano quasi offerte di mutui "dimenticati"», spiega Anedda, «come quelle di mutui a

tasso variabile con tetto massimo: i tassi del *cap rate* sono tutti sopra il 6%. Significa che nessuno vuole erogare questi contratti per cui non si cura di aggiornarne le condizioni, spesso da oltre un anno. Con un *cap* superiore di oltre il 2% a quello del miglior mutuo a tasso fisso oggi sul mercato, non è un caso che le richieste di mutui variabili con *cap* siano ormai quasi azzerate», conclude Anedda.

nicola.borzi@ilsole24ore.com.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La fotografia del mercato

LA DINAMICA DELLA DOMANDA DI MUTUI PER TIPOLOGIA DI TASSO...

Rilevazioni semestrali, valori in % sul totale

Misto Fisso Variabile con cap Variabile



... E LE EROGAZIONI

Rilevazioni semestrali, valori in % sul totale

Misto Fisso Variabile con cap Variabile



L'IMPORTO MEDIO EROGATO

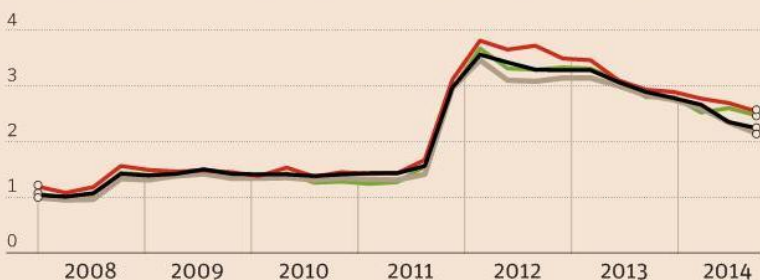
Rilevazioni semestrali, valori in euro



IL TREND DEGLI SPREAD

Maggiorazioni sui contratti a tasso fisso e variabile a 20 e 30 anni, valori %

Tasso fisso 20 anni Tasso var. 20 anni Tasso fisso 30 anni Tasso var. 30 anni



Fonte: Osservatorio Mutui di Mutuonline, dati aggiornati ad agosto 2014



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.