

LA BUSSOLA

Incognita Bund sui mutui a tasso fisso

Maximilian Cellino

Il «qe» di Mario Draghi aveva abituato troppo bene i mutuatari: rate variabili ai minimi con l'Euribor sotto zero, ma anche condizioni mai viste per chi preferisce la tranquillità del fisso, contassi di poco superiori al 2% sui nuovi prodotti. Il rialzo dei rendimenti dei titoli di Stato nelle ultime settimane, in particolare quelli del Bund tedesco, minaccia però di ripercuotersi anche sul mercato dei prestiti casa.

Contrariamente a quanto si possa pensare, non sono tanto le famiglie con il variabile a soffrire i

contraccolpi dei recenti movimenti, perché i tassi a breve termine sono ancora ai minimi e gli Euribor a uno e 3 mesi restano addirittura negativi. A «rischiare» quando la volatilità sul Bund sale alle stelle è invece chi è attirato

dalla rata certa, per un nuovo finanziamento o per trasferire il vecchio variabile, e non sono in pochi visto che il fisso è tornato in voga. Nei primi 5 mesi dell'anno, secondo Mutuonline, lo hanno scelto il 58,1% dei sottoscrittori contro il 37,6% del variabile.

Sembrerebbe un controsenso, visto che con il fisso il valore della rata resta lo stesso fino al termine del piano d'ammortamento (o all'eventuale surroga). Le sorprese si possono però annidare nel metodo di calcolo del tasso e soprattutto nel lasso di tempo che trascorre (anche 2 o 3 mesi) fra il momento in cui si decide la tipologia del mutuo e ci si fa un'idea del costo e quello in cui

effettivamente si stabilisce la rata.

È proprio qui che entrano in ballo i capricci del Bund, e qualche esempio può aiutare a capire perché. In genere il tasso fisso dei mutui viene determinato una volta per tutte sommando lo spread bancario, di questi tempi attorno al 2%, a un parametro chiamato Irs (*interest rate swap*) differente in base alla durata: Irs a 10 anni per finanziamenti a 10 anni, Irs a 20 anni per mutui a 20 anni e così via. Il valore di questi è correlato a quello dei titoli tedeschi. Di solito è quindi poco volatile, ma non in questo caso e la cosa non è secondaria quando si sceglie il mutuo.

Così come il Bund, l'Irs a 20 anni ha quindi toccato un minimo

storico allo 0,70% a metà aprile. Da allora però ha iniziato a risalire, anche in modo sensibile negli ultimi giorni: ieri viaggiava attorno all'1,70%. A parità di spread, chi avesse avuto la buona sorte di bloccarlo due mesi fa pagherà quindi esattamente un punto percentuale in meno, non è proprio un'inezia. Per un mutuo ventennale di importo medio (130 mila euro) e con uno spread dell'1,6% (fra i migliori in circolazione), la rata mensile sarebbe oggi di 741 euro anziché 676 euro, il costo in termini di interessi proiettato sui venti anni lieviterebbe quasi del 50% e il valore di rimborso complessivo (quote capitale comprese)

crescerebbe di quasi il 10%. E se il piano di ammortamento è più lungo, come si vede nella tabella a fianco, l'impatto è maggiore.

Occorre quindi fare attenzione al foglio informativo e ai termini con cui viene stabilita la rata fissa, perché le differenze possono essere piuttosto significative, specialmente se l'avanzata del Bund e degli Irs non dovesse arrestarsi qui. L'alternativa per evitare amare sorprese è affidarsi a quei prodotti dove il tasso è stabilito indipendentemente dall'Irs a un determinato valore («tasso finito»). Alcuni di questi, ancora presenti sul mercato, hanno condizioni che nel frattempo sono diventate relativamente più convenienti, come si vede a fianco. Occorre quindi fare in fretta ad afferrarle, prima che le banche corrano ai ripari e rivedano le offerte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Attenzione alla data di stipula

L'impatto del «caro-Bund» su un nuovo mutuo da 130mila euro

Durata	Tipologia tasso fisso	Irs + spread 1,6%			Tasso «finito»
		Aprile	Oggi	Diff.	
10 anni	Tasso di interesse	2,05%	2,90%	0,85%	2,40%
	Rata mensile	1.199	1.249	50	1.220
	Denaro da rimborsare	143.891	149.916	4,2%	146.353
	<i>di cui interessi</i>	13.891	19.916	43,4%	-
20 anni	Tasso	2,30%	3,30%	1,00%	2,55%
	Rata	676	741	65	692
	Denaro da rimborsare	162.307	177.757	9,5%	166.091
	<i>di cui interessi</i>	32.307	47.757	47,8%	-
30 anni	Tasso	2,35%	3,35%	1,00%	2,65%
	Rata	504	573	69	524
	Denaro da rimborsare	181.287	206.254	13,8%	188.587
	<i>di cui interessi</i>	51.287	76.254	48,7%	-

Fonte: Elaborazione Il Sole 24 Ore su dati www.mutuonline.it



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.