

Tassi in ripresa sui mutui Luglio «caldo» per i fissi

L'indicizzazione dell'Irs
sposta al mese prossimo
l'impatto sui contratti
Prodotti meno cari
ma a maglie più strette

Nicola Borzi

■ C'è chi, come UniCredit, si spinge sino a offrire tassi fissi al 2% per le durate a 10 anni — che salgono al 2,5% a 20 anni — con il mutuo Valore Italia Tasso Finito, ma solo per percentuali limitate del *loan to value* (valore del mutuo rispetto al valore della casa) e chi, come Bnl, propone mutuo Unico con un tasso variabile con *cap* per i primi cinque anni e a seguire poi uno fisso determinato alla stipula. C'è chi punta sui nuovi clienti con contratti di lavoro a tutele crescenti regolati dal Jobs Act e chi si avvale del Fondo di garanzia per la prima casa che ha erogato nuovi mutui per 30 milioni tra febbraio e maggio, con altri 82 milioni in fase di erogazione, soprattutto a giovani coppie (il 53% delle somme è andato a clienti fino a 35 anni), e una dotazione di 600 milioni che potrebbe garantire finanziamenti potenziali per 12-15 miliardi.

Intanto il settore sta tornando a crescere in modo rilevante grazie al calo dei tassi che ha messo il turbo alle sostituzioni di vecchi contratti grazie alle surroghe a costo zero garantite dal decreto Bersani.

Ma la finestra di opportunità per ottenere condizioni mai così convenienti potrebbe cominciare a chiudersi sin dal mese prossimo.

La causa? Le rinnovate spinte rialziste sui tassi scaturite dalla crisi greca e dalle tensioni geopolitiche hanno già iniziato a portare all'insù l'Irs, il parametro al quale sono agganciati i mutui a tasso fisso. Tasso fisso che, secondo le rilevazioni più recenti di MutuiOnline, è di gran lunga in testa alle preferenze dei clienti. Nonostante le tensioni e il graduale, prevedibile aumento dei tassi — almeno nel medio periodo — le condizioni dell'offerta però rimarranno vantaggiose ancora a lungo, specie se confrontate con quelle che regolano lo *stock* di contratti. Da qui il *boom* delle surroghe, cioè della possibilità di chiudere il vecchio contratto e di accenderne uno nuovo a tassi più convenienti senza dover contestualmente estinguere e rinegoziare una nuova ipoteca, azzerando i relativi costi.

Secondo Roberto Anedda, responsabile marketing di MutuiOnline, «sui tassi fissi si iniziano a sentire tensioni perché nell'ultimo mese e mezzo gli Irs sono praticamente raddoppiati dallo 0,7 a oltre l'1,7%, con un calo di 10 punti base solo nell'ultimo periodo. L'aumento dei tassi fissi non scatterà nell'immediato perché tutte le banche nell'indicizzazione dei loro mutui fanno riferimento a medie variabili dell'Irs su uno o due mesi precedenti». Il rialzo dei tassi fissi calcolati sull'Irs scatterà quindi dal



meze prossimo e potrebbe causare rialzi nell'ordine di 80 o 90 punti base, a seconda del sistema di calcolo delle banche.

«Rispetto ai minimi assoluti visti a maggio e giugno vedremo dunque tassi fissi più alti ma sempre abbondantemente inferiori ai minimi storici del 4% di cinque anni fa», continua Anedda. «Poiché che nel frattempo l'Euribor non si è mosso, con livelli stabilmente vicini allo zero, da luglio riprenderà ad allargarsi la forbice tra tassi variabili e tassi fissi che dovrebbe risalire oltre il 2%. È prevedibile dunque che i clienti tornino a indirizzarsi al variabile rispetto che al fisso, ma senza problemi né sul lato della domanda né su quello dell'offerta dalle banche».

Anche al netto del boom delle domande di surroga, la richiesta di nuovi contratti si conferma su un ritmo che mantiene stabile la crescita del mercato rispetto al 2014 o, per meglio dire, il recupero dopo il crollo degli anni precedenti. «L'anno scorso la domanda aveva segnato più 10% su base annua. Quest'anno dopo un iniziale rallentamento c'è stata di nuovo una ripresa dei nuovi finanziamenti per l'acquisto, con una crescita tendenziale dell'8-9% sullo stesso periodo del 2014. Nonostante il calo dei prezzi immobiliari è comunque presto per parlare di ritorno della corsa al mattone», conclude Anedda.

nicola.borzi@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DAL VARIABILE AL FISSO

Tipologia di tasso richiesto. Valori semestrali in % sul totale



FONTE: elaborazioni MutuiOnline.it al 17 giugno 2015

La fotografia del mercato

L'ANDAMENTO DI TASSI E SPREAD NEL 2015

Tassi per un mutuo 20ennale da 100mila €, valore casa 200mila €, in %; *: spread calcolato come differenza rispetto a Irs a 20 anni

	TASSO			SPREAD		
	GENNAIO	MARZO	GIUGNO	GENNAIO	MARZO	GIUGNO
TASSO VARIABILE						
Migliore	1,82%	1,64%	1,39%	1,75%	1,65%	1,45%
Media	2,27%	2,03%	1,64%	1,94%	2,00%	1,68%
TASSO FISSO						
Migliore	3,14%	2,96%	2,50%	2,00%	1,85%	0,89%*
Media	3,57%	3,27%	3,11%	2,28%	2,00%	1,50%*

COME SI È EVOLUTA LA DOMANDA

Richieste per finalità del contratto. Valori semestrali in % sul totale





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.