

Mutui Nonostante il rialzo dell'Irs, le banche non hanno rincarato i prestiti. Ma potrebbe essere l'ultima occasione

IL FISSO VINCE ANCORA

di Teresa Campo

Sembra scongiurato, almeno per ora, il pericolo di rincaro dei mutui. Non più tardi di un paio di settimane fa, gli accenni del governatore della Bce Mario Draghi su una possibile riduzione degli stimoli monetari da parte della banca centrale avevano messo in fibrillazione i mercati. Con effetti immediati: aumento dei rendimenti dei titoli di Stato, perfino dei Bund tedeschi, rafforzamento dell'euro, e soprattutto, per quanto concerne il popolo dei

mutuatari, balzo dei tassi Irs. L'incremento, ovviamente più significativo sulle scadenze più lunghe, è stato in realtà di una quindicina di punti base: l'Irs a 25 anni mensile è salito dall'1,42% di giugno all'1,58% di luglio e quello a 30 anni dall'1,45% all'1,61%, mentre i dati giornalieri hanno visto il top il 6 e 7 luglio all'1,64%. Ma si tratta comunque dei massimi degli ultimi due anni e mezzo (livelli analoghi non si vedevano da novembre 2014): solo 12 mesi fa sulle stesse scadenze l'Eurirs era addirittura otto l'1%, intorno allo 0,80%.

Due giorni fa però è stata la stessa Bce però a gettare sul fuoco confermando il proseguimento del piano di acquisti di titoli di Stato almeno per tutto il 2017 ed escludendo rialzi dei tassi se non ben dopo la fine del Qe. Insomma, altro che tapering. Anzi, sopravvive perfino la possibilità teorica di un potenziamento degli stimoli (oggi 60 miliardi di euro al mese) se il quadro macro dovesse peggiorare ovvero se l'inflazione dovesse continuare a deludere. Nel corso della conferenza stampa, Draghi

(continua a pag. 60)

(segue da pag. 59)

ha infatti dichiarato che la ripresa si sta rafforzando in Eurolandia, mentre i rischi di crescita sono bilanciati. Ma sull'inflazione pesano i bassi prezzi dell'energia. Pertanto, se sarà necessario, la Bce è pronta a incrementare il Qe.

Cosa comporta tutto questo per i mutui? In realtà diverse cose, anche se non per forza allarmanti. La buona notizia è che un rialzo, tantomeno brusco, non è all'orizzonte, e anzi probabilmente i tempi dei tassi bassi sono destinati a durare ancora a lungo. La cattiva è che non è detto che rimangano bassi come ai livelli attuali. In altre parole è difficile che si ritorni presto sui livelli visti in passato del 3-4 e anche 5%, ma qualche correzione è invece possibile nei prossimi mesi, secondo gli addetti ai lavori verso primavera. Qualcosa peraltro è già successo, per quanto impercettibile. Come mostra il grafico in pagine il tasso Eurirs, cui sono parametrati i mutui a tasso fisso, è già risalito dai minimi dell'estate

2016, e lo stesso è avvenuto per i migliori tassi finiti che, sulla scadenza ventennale, sono saliti dall'1,5 al 1,75%.

La terza considerazione da fare è che le reazioni di questi giorni alle dichiarazioni di Draghi testimoniano che i mercati sono molto nervosi e reattivi.

Appena la Bce annuncerà quindi il passaggio all'azione, anche in misura minima, il riflesso sui tassi sarà immediato, a partire proprio dai tassi fissi, mentre come sta già accadendo, i riflessi saranno più contenuti sull'Euribor, il parametro cui sono indicizzati

Mutui



i mutui a tasso variabile. Anche gli spread sono infatti ormai molto compressi, per cui le banche non li ridurranno ulteriormente pur di mantenere stabili i tassi dei mutui. Niente possibilità di cuscinetti o camere di compensazione quindi.

Le variazioni possibili interessano i mutuatari futuri e in parte quelli in essere se hanno un mutuo indicizzato. «Per i primi il periodo attuale è forse l'ultimo in cui potranno godere di condizioni, anche a lungo termine, così vantaggiose», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. «I mutui a 20

anni a tasso fisso sono oggi disponibili a meno del 2%, e quelli trentennali scavallano di poco questa soglia». Per chi ha invece un prodotto a tasso variabile quella attuale potrebbe essere l'ultima occasione per tentare la surrogata e cambiare in favore di un prodotto a tasso fisso. Il passaggio è conveniente e prudente soprattutto se la vita residua del mutuo è ancora piuttosto lunga, superiore alla metà della durata iniziale. «Non a caso la percentuale di surroghe sul totale dell'erogato è ancora abbastanza significativa, tra il 20% e il 50% a seconda delle singole

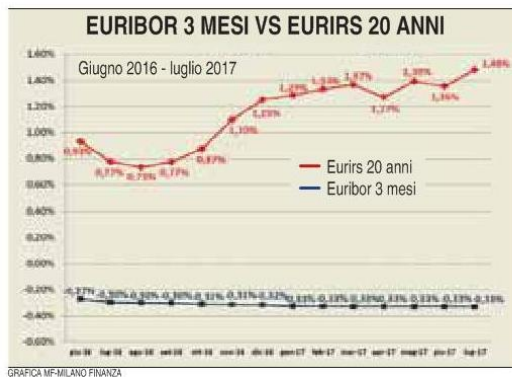
banche o broker», prosegue Anedda, «e questo nonostante il periodo boom di surroghe e sostituzioni perduri ormai da diversi anni e anzi negli anni passati abbia toccato punte del 70% e oltre rispetto all'erogato complessivo». Con un eventuale aumento dei tassi potranno poi tornare in voga anche i mutui misti nelle loro varie declinazioni. Da quelli che consentono di passare da un tasso all'altro a quelli che permettono di limitare il rischio ponendo un cap, cioè una soglia massima, alla possibilità di rialzo del tasso variabile. (riproduzione riservata)

IL MERCATO DEI MUTUI A TASSO FISSO

Impiegato 35 anni, acquisto casa - importo mutuo 100.000 €. Valore immobile 200.000 € - Rilevazioni del 20/07/2017

DURATA MUTUO 20 ANNI		Spread	Rata in €	Isc (Taeg)
VARIABILE	❖ IW BANK PRIVATE INVESTMENTS	0,80% (fissato dalla banca)	451	0,84%
	❖ WEBANK	0,90% (fissato dalla banca)	455	0,93%
	❖ WIDIBA	0,90% (Euribor 3M + 0,90%)	455	0,93%
	❖ CREDEM	0,56% (Euribor 3M + 0,90%)	441	0,94%
	❖ UBI BANCA	0,80% (fissato dalla banca)	451	0,94%
FISSO	❖ INTESA SANPAOLO	1,75% (fissato dalla banca)	494	1,99%
	❖ UNICREDIT	1,85% (fissato dalla banca)	499	2,04%
	❖ WIDIBA	1,99% (Eurirs 20A + 0,70%)	505	2,04%
	❖ BPER BANCA	1,90% (fissato dalla banca)	501	2,06%
	❖ WEBANK	2,02% (Eurirs 20A + 0,70%)	507	2,06%

Fonte: www.mutuonline.it



La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato



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.