

La mappa Con l'Euribor trimestrale sotto lo 0,30% grossi risparmi per chi sta rimborsando un vecchio finanziamento

Casa Ecco chi offre ancora un tasso equo

I migliori indicizzati poco sopra il 3%, i prestiti a rata costante intorno al 5,5%. Nonostante tutto valori bassi

DI GINO PAGLIUCA

Non è vero che tutto sta aumentando per colpa della crisi. C'è un'ampia fetta di famiglie italiane, quelle indebitate negli scorsi anni a tasso variabile, che oggi pagano rate al minimo storico, sotto il 2% grazie all'incredibile livello cui è sceso l'Euribor rispar-

miando un tesoretto che serve per coprire almeno in parte gli aumenti del costo della vita.

Venerdì scorso il parametro a un mese è stato quotato allo 0,12% e quello a tre mesi allo 0,28%. In un anno il tasso è sceso di 130 centesimi circa. A settembre 2011 su un finanziamento del valore residuo di 100mila euro, e con venti anni ancora da rimborsare, si paga-

vano 560 euro mentre oggi ne bastano 496, sono 64 in meno.

Il discorso cambia per chi il prestito lo deve ancora avviare: qui un raddoppio si è verificato, ma è quello di una componente del tasso e cioè lo spread. E si tratta di un aumento in parte mitigato dalla riduzione dei parametri che sta interessando oltre all'Euribor anche l'Eurirs, il tasso

swap che determina il finanziamento fisso: i dati di fine agosto segnalano valori del 2,15% per il parametro ventennale e del 2,17% per l'indice a 30 anni.

I più convenienti

La media dei cinque prodotti più convenienti rilevabile dal portale web mutuionline segnala che i fissi sono quotati

a un nominale del 5,29% (5,62% effettivo) a 20 anni, con una rata media di 576 euro per 100mila di prestito e al 5,50% nominale (5,78% effettivo) per il trentennale, con un esborso mensile di 568 euro. Gli indicizzati a 20 anni sono quotati invece al 3,16% nominale (3,31% effettivo), con una rata da 562 euro.

Il variabile trentennale quo-

ta attorno al 3,38% (3,51% effettivo) con rata da 446 euro. Nella lettura dei numeri va però precisato che si tratta di condizioni applicabili a clienti giudicati «prime» dalle banche, quindi con buon apporto di capitale proprio e ottimo profilo reddituale. Favorite le famiglie con almeno due redditi sicuri, una linea che peraltro le banche ormai perseguono da tempo, come direbbe una recente analisi di mutui.it secondo la quale solo il 2% delle richieste di finanziamento provengono da famiglie mono-reddito.

La scelta

I numeri dicono anche che rimane molto forte il divario tra indicizzati e fissi (per il variabile a 20 anni si paga la stessa rata mensile del fisso a 30) con la conseguenza che risulta in forte crescita la quota di chi propende per la variabilità della rata. È un fenomeno che si verifica sempre quando il divario tra rata costante e indicizzata si attesta come oggi al 20%, mentre il fisso viene di solito scelto quando il gap è sotto al 10%.

La scelta del variabile però sul lungo periodo non è esente da rischi e appare consigliabile soprattutto a chi abbia redditi o risparmi in grado di fronteggiare una forte risalita dell'Euribor. Secondo i tassi dei future quotati al Liffe ci vorranno ancora 6 anni perché l'Euribor torni sopra il 2%, ma le vicende degli ultimi anni ci hanno insegnato l'assoluta imprevedibilità dell'andamento dei tassi. Se tra tre anni l'Euribor salisse di tre punti, un mutuo a venti anni per centomila euro sottoscritto oggi con uno spread del 3% passerebbe da una rata mensile di 569 a 794 euro (225 euro di differenza). Se la salita fosse di quattro punti (improbabile, ma non impossibile dato che l'Euribor a tre mesi ha toccato anche il 5,5%) la rata salirebbe addirittura a 868 euro.

In questo quadro come muoversi? Il tasso fisso ai livelli attuali e soprattutto per le scadenze fino a venti anni potrebbe risultare consigliabile, ma solo a condizione che la banca garantisca in sede di istruttoria quale sarà il valore finale, questo perché l'Eurirs è un tasso volatile e nel giro delle settimane che separano l'avvio dell'istruttoria alla stipula notarile del mutuo potrebbe cambiare direzione.

Sotto il versante spread invece non è escluso che i tassi fissi possano beneficiare di un miglioramento delle condizioni. Molto dipenderà dal pronunciamento della Corte costituzionale tedesca sullo scudo anti spread sui titoli di Stato dei paesi a rischio. Dice Roberto Anedda, vicepresidente «Raffreddando i tassi dei titoli a lunga scadenza, la presenza dello scudo potrebbe rendere più interessanti per le banche i rendimenti di altri impieghi come i mutui, che beneficerebbero anche di un abbassamento dei costi della raccolta».

Della stessa opinione Stefano Rossini, amministratore delegato di Mutui Supermarket: «Gli spread sui tassi fissi sono in genere più alti rispetto a quelli dei variabili. È presumibile che si giungerà a un riallineamento perché negli ultimi anni le banche hanno mantenuto gli stock sui mutui con un mix 70% variabili 30% fissi mentre negli ultimi mesi le erogazioni di mutui fissi si sono attestate al 10%, creando uno squilibrio sulla composizione di portafoglio».

IL CONFRONTO GLOBALE

I tassi medi, variabili e fissi, delle nuove operazioni di acquisto di immobili da parte delle famiglie rilevati dalla Banca d'Italia e dalla Bce dal 2007. Aggiornamento a fine giugno 2012.

Periodo	VARIABILE ITALIA		VARIABILE EUROZONA		FISSO ITALIA		FISSO EUROZONA	
	Tasso	Rata	Tasso	Rata	Tasso	Rata	Tasso	Rata
I sem 2007	5,03	862	4,82	650	5,59	693	4,66	641
II sem 2007	5,41	883	5,22	672	5,89	710	5,04	662
I sem 2008	5,43	884	5,31	677	5,86	708	5,14	668
II sem 2008	5,47	886	5,63	695	5,80	705	5,29	676
I sem 2009	3,52	581	3,83	597	5,08	664	4,82	650
II sem 2009	2,38	524	2,91	550	5,05	663	4,46	630
I sem 2010	2,24	517	2,66	538	4,70	643	4,10	611
II sem 2010	2,43	526	2,77	543	4,26	620	3,75	593
I sem 2011	2,59	534	3,09	559	4,57	636	4,05	609
II sem 2011	3,11	560	3,43	576	4,70	643	4,03	608
I sem 2012	3,83	597	3,28	569	5,11	666	3,90	601

S. Franchino

NELLA MORSA DELLE BANCHE

Quanto viene a costare in più rispetto ai principali paesi europei il rimborso di un mutuo di 100.000 euro a 20 anni. Ipotesi di tassi costanti

159.120 euro

l'esborso complessivo in Italia

+20.400

rispetto alla Germania

+12.480 euro

rispetto alla Spagna

+6.960

rispetto alla Francia

Le migliori proposte

A 20 ANNI				A 30 ANNI			
	Banca	Rata mensile	Tasso effettivo		Banca	Rata mensile	Tasso effettivo
fisso	• Webank	673	5,39%	fisso	• IW Bank	552	5,40%
	• IW Bank	673	5,39%		• Webank	566	5,63%
	• Gruppo Bipiemme	683	5,71%		• CheBancal	559	5,81%
	• Gruppo Banco Popolare	673	5,77%		• Gruppo Bipiemme	571	5,81%
	• CheBancal	678	5,86%		• Cariparma - Crédit Agricole	591	6,27%
variabile	• Webank	560	3,17%	variabile	• Webank	427	3,16%
	• BNL - Gruppo BNP Paribas	558	3,34%		• IW Bank	438	3,37%
	• IW Bank	570	3,38%		• ING Direct	441	3,58%
	• CreaCasa	562	3,38%		• Gruppo Bipiemme	452	3,71%
	• Cariparma - Crédit Agricole	564	3,52%		• Cariparma - Crédit Agricole	446	3,72%

Fonte: Mutuionline

S. Franchino

Il salasso

Lo spread applicato dalle banche e la variazione a un anno

Banca	fisso		variabile	
	Spread massimo	Rispetto a un anno fa	Spread massimo	Rispetto a un anno fa
• Intesa	6,40%	+0,74%	3,40%	+1,10%
• Pop. Lodi	3,75%	+1,00%	3,75%	+1,00%
• Pop. Sondrio	6,00%	+1,00%	6,00%	+1,00%
• Pop. Vicenza	4,50%	0,00%	4,50%	0,00%
• Sella	4,00%	0,00%	4,00%	0,00%
• Bancoposta	3,75%	+1,80%	3,75%	+1,80%
• Barclays	5,50%	+3,36%	5,35%	+3,05%
• Carige	4,75%	+2,15%	4,50%	+2,30%
• Cariparma	5,00%	+2,50%	3,50%	+1,00%
• CheBancal	3,55%	+1,55%	3,55%	+1,55%
• Credem	5,50%	+1,00%	5,00%	+0,50%
• Ing	4,20%	+1,30%	3,50%	+1,30%
• Monte Paschi	6,67%	+1,07%	4,40%	+2,05%
• Ubi Banca	4,50%	+1,50%	4,30%	+1,30%
• Unicredit	4,50%	+1,00%	4,50%	+1,00%

(1) fisso durata 15 anni
(2) tasso finito
Fonte: elaborazione CorriereEconomia sui fogli disponibili presso i siti delle banche al 27 agosto 2012

Le condizioni

Riaperto il paracadute per chi è in difficoltà Prorogata la moratoria Abi-consumatori

La moratoria Abi-consumatori sui mutui ha registrato sul filo di lana il 31 luglio scorso la quarta proroga, allungando di sei mesi la sua durata. L'iniziativa consente ai debitori in difficoltà di chiedere alla propria banca per un massimo di 12 mesi la sospensione del pagamento integrale della rata (e in questo caso bisogna riconoscere alla ripresa dei versamenti anche gli interessi maturati nel frattempo) o la sola sospensione della quota capitale: in questa seconda ipotesi alla ripresa i pagamenti seguiranno il piano originario, ovviamen-

te con le scadenze spostate di un anno. Alla moratoria hanno diritto i debitori in particolari condizioni di reddito, che non abbiano già usufruito della facilitazione, che non abbiano registrato ritardi dei pagamenti superiori a 90 giorni e che possano documentare difficoltà lavorative o lutti o malattie gravi in famiglia; ogni banca può determinare le condizioni di accesso (sul sito abi.it l'elenco dettagliato istituito per istituto) e una volta constatata la sussistenza dei requisiti non può negare la sospensione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'articolo *Ecco chi offre ancora un tasso equo* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



La tua nuova casa ti aspetta:
il mutuo più conveniente è su
[MutuiSupermarket.it!](#)

Tassi variabili da 3,09% e Fissi da 5,47%*

TROVA ORA IL TUO MUTUO >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 30/8/2012 sul sito [www.MutuiSupermarket.it](#) per un mutuo di importo 140.000 Euro

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket® è un servizio di FairOne S.p.A. - Iscrizione Albo Mediatori Creditizi presso Banca Italia n. 135534

Confronta i migliori mutui online su [www.MutuiSupermarket.it](#)

[MutuiSupermarket.it](#)

La sicurezza di una scelta giusta