

Osservatorio prestiti casa

Le migliori offerte Le erogazioni di mutui negli ultimi cinque anni Quota mutui di acquisto Variazione annua Rata Rata (Taeg) (Taeg) -13,5% MUTUI Gruppo Ba 70% 5,25% 673 € 5,86% 579 € 3,57% 20 ANNI 5,69% 698 € 5,87% 3,27% 3,60% +5,2% 2010 Bnl - Gruppo Bnp Paribas 5,59% 693 € 5,89% 3,34% 572 € 3,62% -16.2% 2011 Cariparma - Crédit Agricole Intesa Sanpaolo 5,60% 694 € 6,00% 3,39% 574 € 3,73% Bnl - Gruppo Bnp Paribas 5,65% 696 € 6,05% IW Bank 3,68% 589 € 3,77% (Taeg) MUTUI **Gruppo Bipiemme** 5.59% 573 € 5.85% 3,48% 448 € 3,56% 5,79% 586 € 5,97% IW Bank 3,68% 459 € 3,77% Cariparma-Crédit Agricol 5,71% 581 € 6,19% 3,62% 456 € 3,88% 5,80% 587 € 6,20% 463 € 3,98% Cariparma - Crédit Agricole Intesa Sanpaolo 5.89% 592 € 6,26% 3.69% 3.999

te sotto, e, quindi, cercheranno di recuperare il terreno perduto; il secondo

motivo è che a giugno ter-

mineranno le verifiche da parte dell'Eba, associa-

zione bancaria europea.

Ricognizione II fenomeno è legato alle scarse aspettative di ripresa. E intanto fa discutere la proposta della detrazione illimitata

Mutui Più corta la distanza tra fissi e variabili

Tassi ai minimi storici, per 100.000 euro a 20 anni la differenza è di 110 euro al mese, a 30 si sale a 120

DI GINO PAGLIUCA

iù che una forbice, a dividere i tassi dei mutui fissi da quelli variabili ormai c'è un elastico, che si allunga e si accorcia con una velocità sconosciuta da quando esiste l'euro. Nel giro di un solo mese, il gap tra i due tipi di finanziamento è infatti sceso di oltre 50 centesimi, attestandosi attorno ai due punti. Questo per effetto della caduta dell'Eurirs — il parametro dei prestiti fissi — sprofondato sotto il 2% il valore a 20 anni è all'1,99%, il

trentennale all'1,91%. La notizia è ottima per chi sta stipulando il mutuo in questi giorni, anche se un valore così basso dell'indicatore ha anche risvolti non del tutto positivi: significa che oggi il mercato dei capitali scommette su tassi minimi per lungo tempo, e quindi, indirettamente, anche che la ripresa tar-

derà ad arrivare. Anche l'Euribor si mantiene a livelli minimi: il parametro a 1 mese si aggira attorno allo 0,4%, il trimestrale allo 0,7%, quindi ben 30 centesimi al di sotto del tasso ufficiale della Bcc. Le prospettive per i prossimi mesi sono di stabilità, almeno se si vuol credere ai dati del Liffe, la borsa dei future di Londra, che punta di qui a marzo 2013 su un ribasso di altri 10 centesimi per il

Media

Nella media dei cinque migliori tassi rilevati dal broker internet Mutuionline, i finanziamenti variabili a 20 anni si posizionano al 3,44%, con una rata mensile media per 100 mila euro di errogazione pari a 577 euro; i fissi sono al 5,49%, con una spesa di 687 euro: il gap è, quindi, di 110 euro. Nel trentennale gli indicizzati sono al 3,68%, equivalenti a un esborso

mensile di 457 euro, i fissi al 5,60%, per una rata da 580 euro e un divario che sale a 120 euro.

Si tratta di differenze ancora sensibili ma ragionevoli da sopportare per chi non voglia correre rischi. Almeno, così è sulla carta: a chi voglia indirizzarsi sul fisso va però ricordato che esiste un margine di alea di cui tenere conto perché il tasso a cui verrà stipulato il mutuo non è quello dell'avvio dell'istruttoria, ma quello in vigore pochi giorni prima (il contratto preliminare stabilisce la tempistica precisa) dell'atto notarile di costituzione dell'iptoteca. E con una volatilità così accentuata nel giro delle settimane, se non dei mesi necessari per perfezionare la pratica, lo scenario si potrebbe evolvere sfavorevolmente per il debitore

Quantità

Il tema principale del mercato rimane però il forte ridimensionamento delle erogazioni. «Qualche timido segnale positivo si sta registrando — sottolinea Roberto Anedda, vicepresidente di Mutionline — Per la prima volta da mesì la media dello spread praticato dal e principali banche è in calo, anche se siamo nell'ordine del decimo di qunto, e da parte di alcuni istituti c'è una maggiore disponibilità ad accogliere le domande di finanziamento. È però difficile pensare che fin quando le tensioni sul debito pubblico italiano non si allenteranno, e purtroppo gli indicatori di questi giorni vanno in direzione opposta, le banche potranno tormare a erogare

alle condizioni precrisi».
Un ulteriore allentamento della stretta creditizia potrebbe arrivare
nella seconda parte dell'anno per due ragioni,
sottolineate da Stefano
Rossini, amministratore
delegato di Mutui Supermarket. «La prima è che,
anche le banche per cui il

mutuo non è assoluta-

mente strategico, avranno messo a budget degli oblettivi e in questi mesi sono rimaste sicuramen-

Tra le novità che potrebbero cambiare lo scenario ce n'è una ventilata ma che potrebbe solo rimanere una proposta, per cui ne riferiamo con tutti i se e i ma del caso. Si tratta di eliminare il limite di 4.000 euro per le detrazione Irpef del 19% sugli interessi dei mutui per la prima casa. Applicata ai prestiti già in corso avrebbe un costo per l'erario molto elevato, si stima addirittura superiore al miliardo di euro. Molto più limitato l'impatto se si applicasse solo

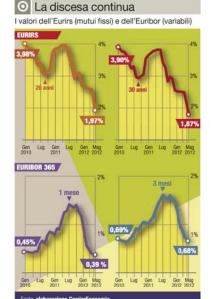
ai contratti di nuova stipula. Per dare un'idea delle conseguenze di un provvedimento di questo tipo proviamo a fare due conti su un mutuo da 150 mila euro a un tasso fisso del 5,50%. Per il primo anno, con le regole attuali, il prestito darebbe un vantaggio fiscale di 760 euro, con la detrazione integrale invece il risparmio per il debitore salirebbe a 1.547 euro; a 30 anni, a fronte dei solti 760 euro della normativa attuale, si passerebbe a 1.558 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVAT

○ I dati

N ei primi mesi dell'anno si è registrato un crollo clamoroso del mercato dei mutui. domanda il Crif calcola una caduta, nel primo quadrimestre, del 46%, ancora peggio è andato sul versante delle erogazioni: secondo le analisi di Assofin, che raggruppa l'80% delle banche, nel primo trimestre la caduta è stata del 57,6% nel numero dei contratti e del 59% sui flussi. Se il trend continuasse fino a dicembre, nel 2012 il mercato risulterebbe pari a circa un terzo rispetto a quello che era cinque anni fa. Tra i dati di Assofin si può segnalare la caduta verticale, del tutto logica, delle surroghe, che rappresentano il 9% del mercato. Sempre più marginali i finanziamenti di liquidità e per ristrutturazione. In discesa la popolarità del tasso variabile, 46% del mercato (due anni fa era 20 punti più alto), il fisso è al 27% mentre i mutui misti, comprendendo anche quelli con il cap, rappresentano a loro volta il 27%. G. PA

O REPRODUZIONE RISERVATA



L'articolo *Più corta la distanza tra fissi e variabili* fa parte della Rassegna Stampa MutuiSupermarket



Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta