



Scenari I variabili guadagnano ancora terreno sui fissi. Il problema, però, è riuscire a trovarli

Mutui Così i finanziamenti non finiranno più all'indice

Dopo gli scandali dell'Euribor potrebbero cambiare i parametri di riferimento. In arrivo una nuova generazione di prestiti

DI GINO PAGLIUCA

Cresce la distanza tra mutui variabili e fissi. La media dei cinque migliori prodotti indicizzati disponibili online a 20 anni è del 3,19% a fronte del 5,32% dei fissi. Un divario di 213 centesimi che, su un finanziamento da 100mila euro, si traduce in una differenza di rata mensile di ben 115 euro: 562 contro 677. A trent'anni la differenza sale a 227 centesimi (3,23% contro 5,50%), la rata variabile è di 432 euro, quella fissa di 567, fanno 135 euro in più.

L'andamento

La situazione deriva dal lieve apprezzamento dell'Eurirs, il parametro di riferimento dei mutui a tasso fisso, a fronte della stabilità a livelli minimi dell'Euribor: il tasso a un mese quota con pochissime oscillazioni tra 0,10 e 0,15%; il trimestrale è tra 0,20 e 0,30%. Sono stabili, tra il 3 e il 3,5% gli spread di quelle banche che vogliono davvero stipula-

re i mutui. Diciamo davvero, perché la politica della maggior parte degli istituti è ancora caratterizzata da un'erogazione molto selettiva del credito che si traduce non solo nel tenere gli spread elevati, ma anche in un abbassamento del cosiddetto Ltv (*Loan to value*, il rapporto tra prestito e valore del bene che ormai nella media si pone tra il 50 e il 60% a fronte dell'80% consentito dalla legge bancaria); nell'esclusione dal credito dei soggetti con situazioni lavorative non sicure e dalla richiesta di garanzie suppletive oltre l'ipoteca della casa.

Va però detto che la forte diminuzione delle erogazioni, scese lo scorso anno nell'ordine del 50% a fronte di un calo del 42% della domanda, si accompagna alla brusca frenata delle transazioni immobiliari (-24% le stime per il 2012). Inoltre la forte diminuzione di richieste ed erogazioni va letta anche considerando che dal mercato sono praticamente sparite le surroghe. Oggi la rottamazione del prestito in

corso ha senso solo per chi ha difficoltà a pagare la rata e non riesce a negoziare con la propria banca un allungamento del debito.

Gli sviluppi

Sul medio periodo la convenienza del mutuo variabile non dovrebbe venire meno: il future sull'Euribor quotato al Liffe di Londra proietta alla fine del 2018 la salita al 2% del

parametro trimestrale e se le cose andranno proprio così, anche allora il debitore a tasso variabile pagherebbe meno di chi sceglie oggi il fisso.

Nei prossimi mesi però potremmo assistere a un cambio dei parametri di riferimento dei prestiti. L'Euribor, dopo la tempesta che si è scatenata sul Libor, non ha una grande credibilità internazionale e alcune banche estere si sono già ritirate dal panel di rilevamento del tasso. E' ipotizzabile che le banche si sposteranno, magari offrendo spread più convenienti di quelli attuali, sul tasso delle Bce, oggi allo 0,75%. Novità sono in arrivo anche per i tassi fissi: l'Eurirs potrebbe essere sostituito per una parte dei prestiti dall'emissione di covered bond, come avviene già all'estero.

Spostandosi sul brevissimo periodo, una scommessa facile da vincere è che nelle prossime settimane la situazione di stallo non cambierà né sul mercato immobiliare né su quello dei mutui, perché si aspettano le elezioni e l'evol-

zione del dopo voto.

Spiega Roberto Anedda vicepresidente di Mutui Online «Anche le banche intenzionate ad aprirsi maggiormente al mercato stanno aspettando di vedere se si formerà un esecutivo in grado davvero di governare e con una credibilità internazionale che porti alla stabilizzazione se non alla discesa dello spread del debito pubblico. A fronte della prospettiva di un costo del denaro più controllabile, e a una minore remuneratività dei titoli di Stato, le banche potrebbero diminuire a loro volta gli spread anche se non ci si può illudere che si possa tornare in breve all'1,5% che prima della crisi era la norma».

Sull'importanza delle elezioni concorda Stefano Rossini, amministratore delegato di MutuiSupermarket.it che però aggiunge: «La dinamica di calo della domanda di mutui negli ultimi mesi ha registrato qualche segnale di rallentamento e già questo lascia spazio a un cauto ottimismo. Aggiungerei anche l'effetto positivo che dovrebbe avere sul mercato l'allentamento sia pure temporaneo, dei requisiti di patrimonializzazione delle banche richiesti da Basilea 3. Diminuendo la percentuale di fondi necessari per effettuare un'erogazione anche il costo finale del mutuo dovrebbe lievemente scendere».

I numeri

3,19%

Il miglior tasso variabile a 20 anni. Per 100 mila euro si spendono 562 euro al mese

5,32%

Il miglior tasso fisso a 20 anni. Per 100 mila euro si spendono 677 euro al mese, 115 in più rispetto al mutuo variabile

L'articolo *Mutui - Così i finanziamenti non finiranno più all'indice* fa parte della [Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



5	3			7					
6			1	9	5				
	9	8						6	
8				6					3
4			8	3					1
7				2					6
	6					2	8		
			4	1	9				5
				8			7	9	

**Trovare un mutuo è un rebus?
Affidati a MutuiSupermarket!**

Tassi variabili da 3,19% e Fissi da 5,39%*

TROVA ORA IL TUO MUTUO >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 4/1/2013 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