Osservatorio Finanziamenti

Scenari A vent'anni indicizzati al 3,7%, i fissi al 5,9%. Ma serve molta cautela

Mutui Tassi ai minimi, spread (quasi) ai massimi

L'Euribor è sceso ancora aumentando il vantaggio dei variabili E qualche banca comincia ad avere posizioni meno rigide

DI **GINO PAGLIUCA**

Mezzo punto in un mese. Di tanto è aumentato il gap tra tassi variabili e tassi fissi offerti alle condizioni rilevabili dal broker Mutui Online.

Rilevando i tassi a inizio marzo infatti si segnalava una differenza nell'ordine dell'1,7%, tra il 4,2% dei variabili e il 5,9% dei fissi, oggi invece i secondi sono rimasti invariati mentre i primi hanno registrato una diminuzione nell'ordine dei 50 centesimi, scendendo al 3,7%. L'Euribor è ai minimi storici, essendo ormai allo 0,40% per il parametro a un mese e allo 0,75% per il trimestrale, ma in realtà l'aumento della differenza è dovuta soprattutto alle politiche di spread praticate dalle banche che hanno deciso di penalizzare i tassi fissi. In termini di rata questo significa che a venti ani si pagano 590 euro a tasso variabile contro 711 del fisso. Sono 121 euro in più, che nel finanziamento trentennale diventano 133 (460 contro 593).

Va però sottolineato che i variabili ai livelli così bassi, presentano rischi non indifferenti. Il prestito ventennale, se tra un anno i tassi fossero più alti di un solo punto, vedrebbe la sua rata salire di 80 euro, che diventano 160 se i punti fossero due. Tra tre anni l'incremento rispetto alla rata odierna sarebbe di 75 euro per un punto e di 150 per due, mentre tra cinque anni l'aumento del costo del denaro costerebbe rispettivamente 68 e 135 euro. Sul trentennale il rischio è ancora superiore: nel giro di un anno un solo punto di aumento dell'Euribor costerebbe 80 euro, e tra cinque ne farebbe spendere 75 in più.

Tendenze

Sono considerazioni che però non fanno fuggire i potenziali debitori e l'ampliamento della forbice tra le diverse tipologie di mutuo sta avendo sensibili conseguenze sul mercato. «La scelta — dice Roberto Anedda, vicepresidente di Mutui Online — si sta orientando sempre più sul tasso variabile, che supera il 60% delle preferenze. Resiste una quota, attorno al 10%, di persone che puntano sul finanziamento con il cap. Questi prestiti hanno molto alzato il tetto, portandolo sopra il 6%, ma hanno un tasso iniziale meno penalizzante rispetto al tradizionale puro: oggi costano un paio di decimi in più, mentre un anno fa il gap era superiore al mezzo punto. È scarsa invece la preferenza per i mutui misti. Prevediamo che dopo metà anno, una volta passati gli obblighi di ricapitalizzazione imposti dall'Eba il mercato possa aprirsi di più. D'altro canto qualche timido segnale di apertura si sta già registrando: gli spread non stanno più aumentando e c'è anche qualche caso di inversione di tendenza».

2,2%
per cento
Il gap attuale tra tasso fisso e variabile

Tra le banche che hanno deciso limature ci sono Banco Popolare, Cariparma (l'istituto che oggi forse crede di più nel business dei mutui) e We Bank.

I flussi

Un indicatore molto preciso sul credit crunch in atto si può avere leggendo i dati sulle consistenze di finanziamenti alle famiglie pubblicati dalla Banca d'Italia. A gennaio, ultimo mese disponibile, gli istituti avevano crediti per mutui di durata superiore ai cinque anni per un totale di 366 miliardi di euro, con un incremento di solo il 4,2% rispetto allo stesso mese del 2011. In una fase di concessione fisiologica del credito l'incremento dovrebbe essere almeno a doppia cifra. Segnala inoltre Stefano Rossini, ad Mutui Supermarket: «A livello statistico gli effetti del crollo della domanda non si sono ancora evidenziati appieno. I nuovi flussi di mutui residenziali hanno fanno segnare un calo del 26% nell'ultimo trimestre del 2011 rispetto al medesimo periodo del 2010. I dati ufficiali sulle erogazioni del primo trimestre 2012, e di certo anche quelle per il trimestre successivo, dovrebbero essere ancora più negativi. Tra qualche mese le banche dovranno, comunque, anche porsi la domanda se intendono davvero chiudere i bilanci 2012 con un taglio degli impieghi del 50%».

Al mercato sta inoltre mancando la componente delle surroghe: nessuno oggi se non ha un bisogno assoluto di allungare il prestito, la chiede, per la semplice ragione che le condizioni applicate saranno inevitabilmente peggiori di quelle del mutuo già in corso. Secondo un'analisi compiuta su oltre 150 mila domande presentate dall'inizio dell'anno, da mutui.it nei primi mesi del 2012 le richieste di surroga sono crollate: a ottobre 2010 rappresentavano ben il 18% del totale delle richieste, ad oggi arrivano solo al 9,7%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

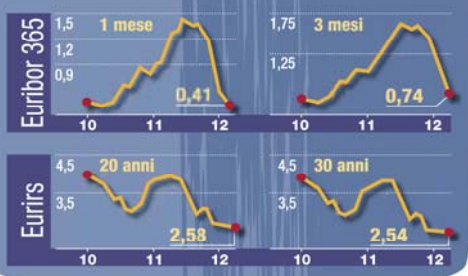
LE MIGLIORI CONDIZIONI
Mutui da 100.000 euro

MUTUI A 20 ANNI		Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Fisso	Gruppo Banco Popolare	5,25%	€ 673	5,86%
	Banca Sella	5,68%	€ 698	6,15%
	Cariparma - Crédit Agricole	5,82%	€ 706	6,28%
	Webank	6,08%	€ 721	6,29%
	Gruppo Bipiemme	6,03%	€ 718	6,35%
Variabile	Webank	3,56%	€ 583	3,65%
	Cariparma - Crédit Agricole	3,35%	€ 572	3,68%
	Intesa Sanpaolo	3,41%	€ 575	3,82%
	Banca Sella	3,66%	€ 588	4,02%
	Gruppo Bipiemme	3,90%	€ 601	4,12%

MUTUI A 30 ANNI		Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Fisso	Gruppo Bipiemme	6,06%	€ 603	6,35%
	Webank	6,17%	€ 611	6,37%
	Cariparma - Crédit Agricole	6,10%	€ 606	6,53%
	Intesa Sanpaolo	6,20%	€ 612	6,71%
	BNL-Gruppo BNP Paribas	6,45%	€ 629	6,87%
Variabile	Webank	3,56%	€ 452	3,64%
	Cariparma - Crédit Agricole	3,70%	€ 460	3,98%
	Intesa Sanpaolo	3,71%	€ 461	4,09%
	Ing Direct	4,06%	€ 476	4,16%
	Gruppo Bipiemme	4,00%	€ 477	4,18%

Consistenza dei finanziamenti immobiliari di durata superiore a 5 anni
Dati in milioni di euro

Gennaio 2011	Gennaio 2012
351.603	366.224



Fonte: www.mutuionline

S. Franchino

Il rapporto

Crescono gli acquisti in contanti

Nel 2011 sono stati erogati mutui per l'acquisto di abitazioni per 34,339 miliardi di euro, con una diminuzione del 4,9 per cento rispetto ai 36.122 milioni stanziati in tutto il 2010, prima della grande crisi dell'euro e in particolare del debito italiano. Di analoga entità (-4,5 per cento) il decremento di transazioni assistite da finanziamento ipotecario: si è passati infatti da 265.439 contratti a 253.405. Lo segnala nel suo più recente rapporto sulle compravendite immobiliari in Italia l'Agenzia del Territorio.

Il capitale medio erogato è risultato essere di circa 136 mila euro, sostanzialmente stabile rispetto ai valori registrati nel 2010. La durata media dei finanziamenti è passata da 23,2 a 23,4 mesi (l'allungamento, quindi, è minimo).

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario risulta pari al 44,8 per cento — quindi decisamente meno della metà — inferiore di circa 1 punto percentuale all'incidenza nel 2010. Infine il tasso di interesse medio, riferito alla prima rata del mutuo, ha subito un aumento di 70 centesimi passando dal 2,73 al 3,37 per cento. Quest'ultimo dato però va letto con attenzione perché mette a confronto tra loro i valori medi annui. In realtà negli ultimi mesi del 2011 il gap reale tra i tassi sfiorava il punto e mezzo e le cose non sono andate peggio solo perché l'inasprimento degli spread è stato parzialmente assorbito dalla diminuzione dei parametri finanziari alla base dei mutui.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'articolo ***Tassi ai minimi, spread (quasi) ai massimi*** fa parte della
Rassegna Stampa MutuiSupermarket

Confronta i migliori mutui online su **www.MutuiSupermarket.it**

MutuiSupermarket.it
La sicurezza di una scelta giusta