

Scenari Le tendenze del mercato con i tassi al minimo

Numeri La mappa della convenienza Torna il «cap» ma spesso non è un affare

Fino a 10/15 anni meglio il variabile, dai 20 in su vince il fisso

In Italia i tassi negativi non hanno ancora avuto effetti paradossali come in Danimarca, dove chi ha il mutuo ora riceve gli interessi dalla banca, ma il costo continua a scendere. L'Euribor a un mese è a -0,34%, il parametro trimestrale è a -0,25%. Per trovare tassi sopra lo zero bisogna arrivare all'Eurirs a cinque anni, quotato a +0,03%.

Tutto questo si traduce in rate sempre più basse per chi si indebita: secondo i dati rilevabili dal broker web MutuiOnline.it per ottenere a tasso fisso 100 mila euro a 20 anni su un immobile del valore di almeno 200 mila, il mutuo più conveniente è al 2,02% e richiede un esborso mensile di 507 euro, mentre a tasso variabile se ne spendono 49 in meno, a un interesse dello 0,96%. Per i trentennali la rata minore è di 392 euro, con un tasso fisso al 2,44%, con l'indicizzato si spendono ogni mese 66 euro in meno, con un tasso dell'1,10%.

Gli esempi si riferiscono a finanziamenti erogabili a chi acquista con un ottimo apporto di contanti ma stanno scendendo i tassi dei mutui che coprono il 60-70% del valore dell'immobile.

Per questo, grazie anche alla ripresa (degli scambi e non dei prezzi) del mercato della casa, le erogazioni continuano ad aumentare. «Quest'anno — dice Roberto Anedda, responsabile marketing di MutuiOnline.it — il mercato crescerà ulteriormente, anche se non si potranno più registrare gli incrementi del 2015, per la semplice ragione che ci saranno meno surroghe: chi doveva rottamare il vecchio prestito ormai lo ha già fatto. Rimane forte la richiesta di tassi fissi e le ban-

che, considerando che lo scenario di costo bassissimo se non negativo del denaro pare destinato a durare, hanno rimesso sul mercato i tassi variabili con il cap che scatta, a seconda dell'istituto, tra il 3,5 e il 4%. I vantaggi per gli istituti che li propongono sono due: lo spread richiesto è maggiorato rispetto a quello applicato ai variabili tradizionali e di solito viene introdotta anche una clausola floor, per cui se l'Euribor è negativo il debitore deve comunque riconoscere un tasso pari allo spread contrattuale».

L'opportunità di puntare su mutui di questo tipo è molto dubbia; resta però il fatto che la scelta tra fisso e variabile anche oggi appare difficile. Secondo Stefano Rossini, amministratore delegato di Mutui Supermarket: «le quotazioni dei futures sull'Euribor trimestrale a marzo 2021 scommettono su un valore del parametro di poco inferiore allo 0,4%. Significa che chi oggi opta per il variabile può aspettarsi risparmi molto consistenti rispetto al fisso per i prossimi cinque anni. Per un mutuo dai

20 ai 30 anni oggi appare comunque ragionevole optare per un mutuo a tasso fisso, che nonostante la rata iniziale più elevata a fine ammortamento potrebbe rivelarsi più conveniente in termini di esborso totale. Se invece la durata del mutuo fosse compresa fra i 10-15 anni l'indicizzato potrebbe rappresentare la scelta più conveniente, dato che nel corso della prima metà del piano di rimborso sarebbero restituiti dal 60 al 75% del totale degli interessi», conclude Rossini.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il grande freddo

I parametri di riferimento più usati per i mutui

■ Euribor 1 mese (variabili) ■ Eurirs 20 anni (fissi)

