

Il Sole

24 ORE

Fondato nel 1865
Quotidiano
Politico Economico Finanziario Normativo



FTSE MIB **19963,99** +0,04% | SPREAD BUND 10Y **146,90** -0,70 | €/€ 1,1869 -0,19% | BRENT DTD **40,78** +4,59% | [Indici&Numeri](#) → PAGINE 32-35

Mutui, tasso fisso sotto quota 0,50%

EFFETTO COVID

Ma la tendenza è al rialzo
Anche la rata variabile
è scesa sotto il mezzo punto

Meno care anche le surroghe
Ora l'88% di nuovi prestiti
preferisce il tasso fisso

Edizione chiusa in redazione alle ore 22

Complice la crisi innescata dall'epidemia del coronavirus, i tassi dei mutui ipotecari aggiornano i nuovi minimi: sia la soluzione a rata variabile sia quella a tasso fisso sono scese, considerando le migliori offerte di mercato, per la prima volta sotto lo 0,5%. Non fa eccezione il costo delle surroghe. Non solo. La forchetta tra fisso e variabile si è quasi annullata (10-20 punti): ciò spiega perché non ci sia partita nel mercato: l'88% dei nuovi mutui è a tasso fisso. **Cellino e Lops** — a pag. 3



IMMOBILIARE

I mutui abbattano la barriera di 0,50%: tassi mai così bassi

Effetto Covid. La politica Bce e l'assenza d'inflazione fanno cadere le rate dei prestiti per la casa. I fissi in forte discesa: il tasso è sprofondata di un punto percentuale dall'1,50% del 2019

Vito Lops

I tassi dei mutui continuano a stupire. Ogni qual volta si prova ad ipotizzare che abbiano toccato il fondo, ci pensa la cronistoria finanziaria a dare una secca smentita.

Il caso ha voluto che sia stata una cattiva notizia - ovvero la crisi economica innescata dal Covid-19 - a spingere i prestiti ipotecari verso nuovi guinness. A conti fatti ad oggi sia la soluzione a rata variabile - che dipende dalle fluttuazioni degli indici Euribor o del costo del denaro stabilito dalla Banca centrale europea - che quella a tasso fisso sono scese, considerando le migliori offerte di mercato, per la prima volta sotto la barriera dello 0,5%. Nel primo caso il Tan (Tasso annuo nominale) si è spinto fino a un minimo dello 0,3%, nel secondo allo 0,4%. Anche il Taeg (quel tasso a cui si arriva aggiungendo agli interessi tutte le altre spese) sta volando sui minimi: si parte dallo 0,44% sul variabile e dallo 0,63% sul fisso.

Non fa eccezione il costo delle surroghe - motore trainante del settore in questo 2020 pandemico caratterizzato da una contrazione straordinaria delle compravendite immobiliari, crollate del 27% nel secondo trimestre - è piombato al ribasso sugli stessi livelli. A tal proposito va aggiunto che se in passato un'operazione di surroghe - con la quale si sposta senza spese un mutuo già acceso presso un altro istituto che offre condizioni più favorevoli in termini di tasso e/o durata - costava un po' di più rispetto all'erogazione di un mutuo per l'acquisto di un immobile, adesso quest'altra barriera è stata infranta. Quei 20-30 punti base di sovrapprezzo che storicamente la surroghe si porta dietro sono svaniti, assorbiti dalle politiche di marketing delle banche che in un anno di magra delle compravendite, per fatturare nuovi mutui hanno dovuto necessariamente spingere sulla leva della surroghe.

Il crollo dei tassi si registra in particolare modo sul fisso. Se a inizio 2019 questa opzione costava nella migliore delle ipotesi intorno all'1,5% (tasso che si ricava sommando lo spread deciso dalla banca all'indice interban-

cario Eurirs della stessa durata del prestito) oggi alcune proposte bancarie si spingono sotto lo 0,5% (a fronte di una media delle migliori dello 0,54%). Nel frattempo i variabili sono passati dallo 0,7% allo 0,4% con punte al ribasso, nelle offerte più aggressive, allo 0,3%.

Variabile e fisso sono entrambi scesi, ma per ragioni diverse. Il primo è influenzato direttamente dalla politica monetaria e dal costo del denaro fissato dalla Bce. E dopo lo scoppio della pandemia l'istituto di Francoforte ha messo in piedi una serie di misure di stimolo (come il piano di acquisto di titoli Pepp) che hanno allontanato le prospettive di un aumento futuro dei tassi, congelando difatti gli indici Euribor. Il fisso invece dipende dall'andamento dei tassi nel medio-lungo periodo (Eurirs) e quindi dall'evoluzione delle prospettive di inflazione. Con la pandemia le stime dell'inflazione a 10 anni nell'Eurozona sono crollate allo 0,7% nel mese di

marzo per poi risalire all'1,2% (un livello comunque molto basso). E questo si è riverberato inevitabilmente sulle offerte di mutuo. Dato che gli Eurirs (oggi il 20 anni è 0 mentre a inizio anno era allo 0,6%) sono diminuiti molto più degli Euribor la forchetta tra fisso e variabile - che ad inizio 2019 era intorno agli 80 punti base - si è sostanzialmente annullata (10-20 punti base). E questo spiega anche perché oggi tecnicamente non ci sia partita nel mercato. L'88% dei nuovi mutui e il 95% delle surroghe trova naturale approdo nel tasso fisso (fonte Bussola Mutui Crif-MutuiSupermarket). È vero che nel frattempo gli indici Euribor stanno continuando a calare - in settimana l'indice con scadenza a 3 mesi è sceso per la prima volta a -0,48% - ed è vero che probabilmente potranno perdere altro terreno spingendosi anche oltre la soglia del tasso sui depositi della Bce fissata a -0,5% (si legga articolo a fianco). Ma si tratta di pochi centesimi, destinati ad incidere poco sulle rate future. Per questo motivo la maggior parte dei nuovi mutuatari e dei vecchi che cambiano banca in corsa preferiscono rinunciare alla magra potenziale riduzione della rata offerta oggi dal variabile andando piuttosto a bloccare per sempre con il fisso un tasso che con ogni probabilità difficilmente si potrà rivedere. Soprattutto se gli effetti del "Recovery plan" - il programma europeo di sostegno pandemico ai Paesi che prevede lo stanziamento di nuovi capitali per fronteggiare i costi e la ripresa, di cui una buona parte a fondo perduto - si faranno sentire in termini di inflazione.

«Se come auspicato le misure di stimolo faranno aumentare la propensione ai consumi è ragionevole ipotizzare che aumenti anche il costo della vita - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. In questo caso gli indici Eurirs non potranno che salire da qui a 3 anni. A ruota anche i tassi dei nuovi mutui a tasso fisso risulteranno via via più cari. La forchetta col variabile è destinata ad aumentare. Quindi per chi è orientato al fisso le attuali eccezionali condizioni potrebbero rappresentare l'ultima chiamata».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Tassi variabili. I mutui legati all'Euribor sono influenzati dalla politica monetaria. Dopo lo scoppio della pandemia, la Bce guidata da Christine Lagarde (nella foto) ha messo in piedi una serie di misure di stimolo che hanno fatto sprofondata l'Euribor

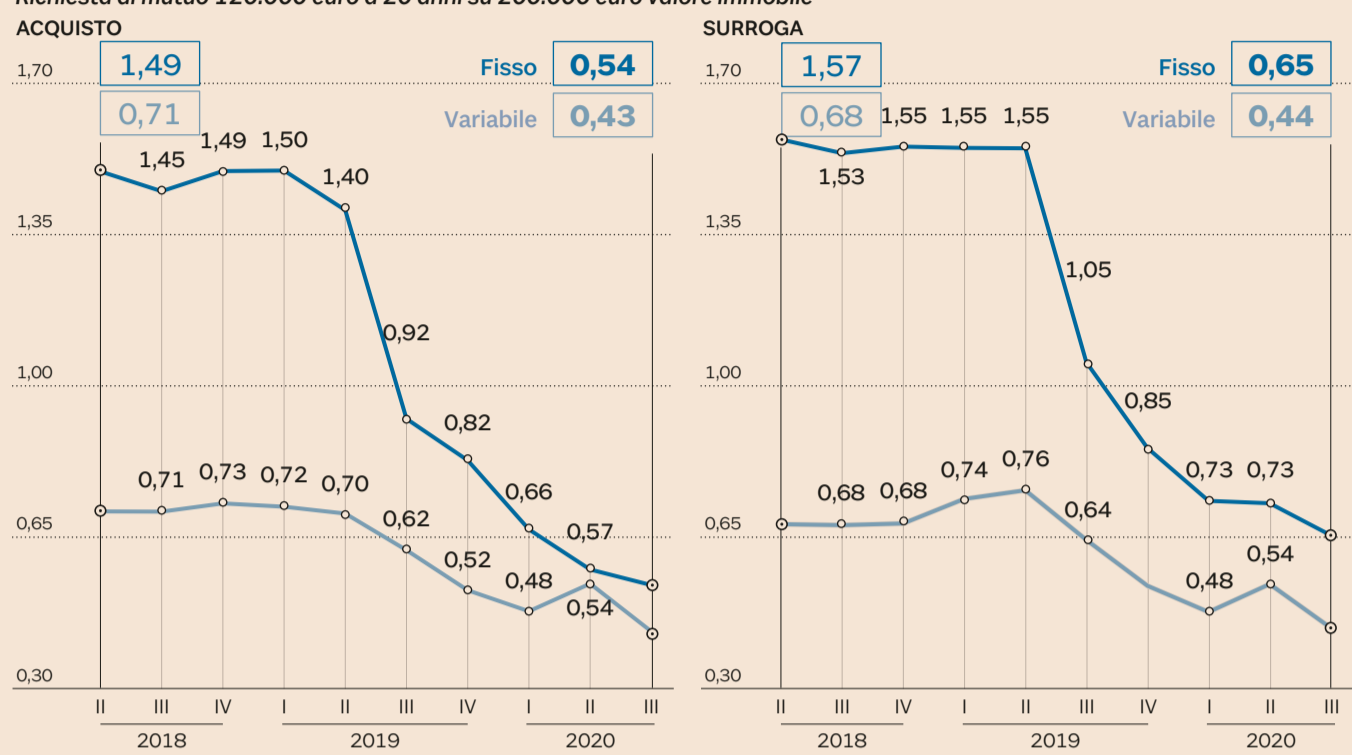
1,2%

LE STIME DI INFLAZIONE A 10 ANNI

Il mutui a tasso fisso dipendono dal tasso Eurirs e quindi dalle prospettive di inflazione: il caro-vita Ue a 10 anni è stimato a 1,2%

Sempre più in basso

Andamento storico della media delle 3 migliori offerte di mutuo in termini di TAN per mutui finalità Acquisto e mutui finalità Surroghe



Fonte: MutuiSupermarket.it



Real estate.

Le surroghe sono il motore trainante del settore, dato che la crisi Covid ha fatto cadere le compravendite immobiliari del 27% nel secondo trimestre del 2020

L'88% dei nuovi mutui e il 95% delle surroghe trova naturale approdo nel tasso fisso