

Mutui, il tasso è un affare ma per l'offerta migliore va controllato l'Euribor

IL LIVELLO È ORMAI GIÀ MOLTO BASSO E SUL MERCATO FIOCCANO LE OCCASIONI. MA PER SPUNTARE PRESTITI VANTAGGIOSI BISOGNA VEDERE BENE LE CONDIZIONI AUMENTANO LE SURROGHE

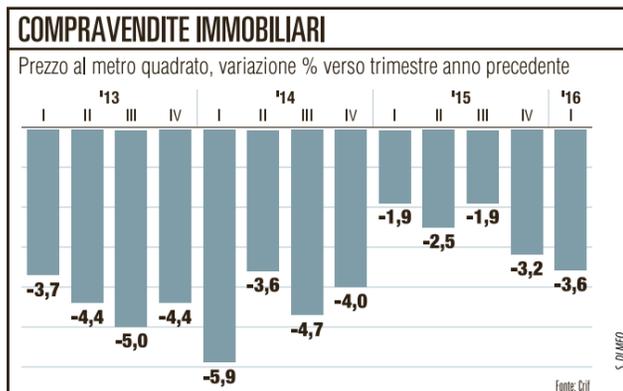
Luigi dell'Olio

Milano

Più in basso di così è difficile andare. La sensazione diffusa tra gli addetti ai lavori è che i tassi sui mutui abbiano raggiunto ormai un livello difficile da limare ulteriormente. Il che non significa che tutte le offerte sono uguali, anzi.

Dalle differenziazioni per durata a quelle relative al *loan to value* (vale a dire il capitale finanziato rispetto al valore dell'immobile), passando per la tipologia di tasso, vi sono numerosi parametri che possono incidere pesantemente pur in presenza di spread (in sostanza il ricarico della banca rispetto al parametro preso come riferimento) all'apparenza simili.

«Oggi le migliori offerte vedo-



no lo spread aggirarsi intorno all'1% sia per quanto riguarda il tasso variabile che il fisso», racconta Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it.

Il variabile spesso considera come riferimento (quindi come valore al quale aggiungere il differenziale della banca) l'Euribor a 3 mesi, che da marzo viaggia nei pressi di -0,25%. «Dato questo scenario, la prima cosa da accertare per spuntare le migliori condizioni possibili è che l'indi-

ce Euribor applicato sia effettivamente negativo e la banca non preveda un limite a zero come base di calcolo dell'indice stesso», aggiunge l'esperto. Ricordando che alcune offerte arrivano a un tasso finale dello 0,80%. La questione è diversa per l'Irs a 20 anni, benchmark di riferimento del tasso fisso, che si aggira in terreno positivo, a circa l'1%, portando quindi il costo complessivo in area 2%.

Un altro fattore che può risul-



Roberto Anedda (1) direttore marketing di MutuiOnline.it
Stefano Rossini (2) fondatore di MutuiSupermarket (Crif)

tare decisivo è il *loan to value*. «Occorre prestare attenzione al fatto che in genere le offerte reclamizzate sono relative a finanziamenti non superiori al 60-70% del valore totale dell'immobile», spiega Anedda. «E' possibile accedere anche a finanziamenti più elevati, ma a patto di accettare tassi maggiorati». E un discorso simile vale anche per le durate, con quelle fino ai 20-25 anni che presentano i tassi più bassi, mentre nel caso dei finanziamenti quarantennali occorre aggiungere fino all'1% di interessi in più.

Condizioni comunque competitive rispetto alle medie storiche. «Lo scenario è destinato a restare positivo dal punto di vista dei richiedenti ancora a lungo, considerato che gli istituti di credito possono contare su elevata liquidità e su un rapporto ri-

schio-rendimento del prodotto mutuo ai privati attraente rispetto ad altre categorie di impiego», osserva Stefano Rossini, fondatore di MutuiSupermarket, società che realizza con Crif la Bussola Mutui. Secondo il quale ormai gli spazi di ulteriore discesa si sono ristretti. «E' possibile che vi sia un'ulteriore limatura, ma non supererà i 5-15 punti base».

Tassi su livelli come mai si erano visti in passato spiegano il buon andamento del settore. Dopo che nel 2015 le erogazioni sono sostanzialmente raddoppiate (+97,1%), nei primi tre mesi di quest'anno la Bussola Mutui segnala una crescita nell'ordine del 55-60%. Un ritmo, avverte Rossini, che tuttavia tenderà ad attenuarsi nei mesi a venire, fino a una possibile contrazione nel medio periodo. «Una prospettiva conseguente a una crescita

dei finanziamenti per acquisto che resta limitata, a fronte di surroghe ormai in fase di esaurimento». Infatti, chi aveva convenienza a rinegoziare il mutuo perché lo aveva acceso quando i tassi erano su livelli di tre-quattro punti percentuali più alti di oggi lo ha fatto, salvo pochissimi casi. «Oggi assistiamo a una 'coda lunga' di chiusura delle operazioni di surroga e rifinanziamento avviate nell'ultima parte dell'anno 2015 e concluse nei primi mesi del 2016, ma tra qualche trimestre il cambio di rotta sarà evidente», spiega l'esperto. Anche perché la dinamica dei prezzi non aiuta. La Bussola Mutui segnala che nel primo trimestre di quest'anno il costo al metro quadro è sceso mediamente del 3,6% rispetto all'analogo periodo del 2015 (imputabile soprattutto all'usato), dopo aver registrato un -3,2% nel quarto trimestre dello scorso anno e un -2,4% sull'intero 2015 rispetto al 2014. Un andamento che tende a frenare chi progetta l'acquisto, in previsione di nuovi ribassi nei mesi a venire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RETAIL SUCCESS IS A SCIENCE

Il Retail è molto più di una somma di dati. In CBRE combiniamo i dati di mercato con lo studio del comportamento e delle esperienze dei consumatori, con l'obiettivo di creare un reale vantaggio e far ottenere risultati migliori al tuo business.

Scopri come la nostra competenza può accompagnare il tuo business al successo, ti aspettiamo a MAPIC ITALY stand A.08/B.07

cbre.it

CBRE Build on Advantage

I prezzi al consumo in discesa due italiani su tre amano il fisso

L'ANALISI DELL'ABI SULLE EROGAZIONI DI FEBBRAIO DIMOSTRA CHE NEL GIRO DI DUE ANNI LE PROPORZIONI RISPETTO AL VARIABILE SI SONO INVERTITE. E DOVREBBE CONTINUARE COSÌ



Milano Adesso gli italiani preferiscono il tasso fisso. Due mutuatari su tre scelgono questa formula.

L'analisi dell'Abi sulle erogazioni dei mutui nel mese di febbraio (ultimo dato disponibile) è chiara: nel giro di due anni le proporzioni rispetto alle erogazioni a tasso variabile si sono invertite. In questo periodo è accaduto che la distanza si è mantenuta (ovviamente a favore del variabile) allo 0,8-1% per le scadenze fino a 20 anni e all'1,3-1,6% per quelle più lunghe. Ma l'ammontare di entrambe è nel frattempo sceso, con il risultato che oggi è possibile bloccare il tasso per tutta la durata del mutuo sapendo di dover pagare solo il 2-2,5%.

Se poi questa scelta sia vincente o meno, nessuno può dirlo a priori. Di certo c'è che l'attuale dinamica dei prezzi al consumo, risultati ad aprile in discesa dello 0,5% in Italia e dello 0,2% nel complesso dell'Eurozona, lascia immaginare che l'epoca dei tassi ai minimi durerà ancora a lungo.

Di fatti, nonostante tutti gli sforzi messi in campo dalla Banca centrale europea per sostenere l'inflazione (una manna dal cielo per i Paesi iper-indebitati come l'Italia e una spinta ai consumi delle famiglie), l'obiettivo di arrivare in

Per quanto riguarda il tasso medio Abi segnala che a febbraio si è attestato al 2,36% ritoccando il minimo storico, dopo il 2,41% di un mese fa

prossimità del 2% appare un vero e proprio miraggio. E i futures sull'Euribor a 3 mesi stimano che nella primavera del 2021 il tasso di riferimento dei mutui a tasso variabile non supererà lo 0,3%. In queste condizioni, il variabile promette di garantire un bel risparmio per diversi anni. Cosa importante soprattutto se si considera la formula dell'ammortamento "alla francese", praticata dalla maggior parte delle banche italiane. In sostanza, l'ammontare della rata rimane costante, ma cambia la sua composizione: la quota interessi è massima all'inizio e cala progressivamente, mentre in parallelo cresce la quota capitale. Quindi la differenza di tasso produce vantaggio soprattutto nei primi anni di vita del contratto di finanziamento. Senza dimenticare, poi, che il vincolo con la banca non è per sempre, ma le condizioni possono sempre essere rinegoziate, con la possibilità di cercare un'offerta alternativa più conveniente in corso d'opera (la surroga).

Senza dimenticare la possibilità di sostituzione, che si differenzia da quest'ultima perché implica anche la richiesta di un importo superiore rispetto a quello che rimarrebbe da pagare. Va pure detto, comunque, che la scelta del tasso risente di ragioni psicologiche e la possibilità di sapere a priori quanto si dovrà mettere da parte, mese dopo mese, fino alla scadenza del debito (per molti, il più importante della vita), è un plus inattaccabile.

Quanto al tasso medio (quindi considerate tutte le opzioni presenti sul mercato, compreso il misto e il variabile con il cap) sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni, Abi segnala che a febbraio si è attestato al 2,36% ritoccando il minimo storico, dopo il 2,41% di un mese fa. Questo in termini nominali, perché se invece il calcolo lo si fa in termini reali lo scenario cambia. Infatti, a febbraio i prezzi al consumo sono scesi in Italia nell'ordine dello 0,3%, portando quindi il peso sulle spalle dei mutuatari al 2,66%. Un valore non distante da quello di cinque anni fa. (l.d.o.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA