

MERCATI
E RISPARMIO

TASSI E PRESTITI

Per chi ha sottoscritto un variabile si profilano rate leggere per 2 anni

Finestra temporale favorevole anche per il fisso con valori medi del 4,5%

Mutui, le banche alzano i ricarichi

Euribor e Irs a livelli bassi ma resta l'incognita dello spread praticato dagli istituti

Maximilian Cellino

Settembre è in genere un buon mese per chi deve stipulare un mutuo o anche per chi intende guardarsi intorno e rinegoziare condizioni più convenienti. Al ritorno dalle vacanze le banche riformulano infatti le proprie proposte e può capitare che chi fra gli istituti di credito deve ancora completare il budget per l'anno proponga offerte allettanti per attirare nuovi clienti.

Una normale stagionalità che regola il mercato dei finanziamenti per la casa si arricchisce però in queste settimane di un ulteriore elemento favorevole per le famiglie. La bufera estiva sui mercati ha infatti cambiato in modo radicale il fondamento e le previsioni future sui tassi difficilmente, vista la situazione, la Banca centrale europea continuerà ad aumentare il costo del denaro anzi, secondo gli analisti potrebbe rimanere fissa all'1,5% fino a tutto il 2012.

Tutto ciò si trasmette sugli Euribor e si traduce in una lunga tregua per chi ha già stipulato un prodotto a tasso variabile o si appresta a farlo: i tassi interbancari (ieri 1,35% la scadenza a un mese, 1,54% quella a 3 mesi) potrebbero restare su questi livelli - o addirittura scendere di 2-3 decimi, secondo quanto scontano gli operatori di mercato - nei prossimi due anni, mantenendo quindi relativamente leggere le rate di chi ha optato per questa soluzione.

Ma anche per chi predilige la sicurezza si aprono buone opportunità in questo periodo, perché la crisi dei mercati e le attese di un periodo di stagnazione in Europa hanno provocato la discesa dei tassi interbancari a medio-lungo termine, quegli Irs che sono utilizzati per determinare una volta per tutte la rata dei prodotti a tasso fisso. Il valore di questi indicatori si è ridotto mediamente

di quasi un punto percentuale negli ultimi mesi (l'Irs a 20 anni, per esempio, è passato dal 4,15% di aprile al 3,26% di ieri).

Non siamo tornati ai livelli eccezionali di un anno fa (quando i tassi Irs erano scesi sotto il 3%) che avevano favorito offerte forse irripetibili, ma si tratta comunque di valori che permettono di siglare un mutuo fisso a un tasso vicino al 4,5%, storicamente molto

basso se si tiene conto che un finanziamento si protrae per 20-30 anni. L'incognita, in uno scenario che tutto sommato è favorevole per entrambe le soluzioni, è rappresentata però dal comportamento delle banche, in soldoni dal ricarico (spread) che decideranno di attuare sui tassi base.

Non è un mistero, infatti, che la crisi del debito pubblico italiano (e la crescita a dismisura dello spread Btp-Bund) si sia fatta sentire anche sugli istituti di credito, che adesso devono pagare di più per ottenere quel denaro con il quale poi finanziano i prestiti alla clientela. UniCredit, per esempio, ha appena emesso un'obbligazione garantita da mutui (covered bond) della durata di dieci anni pagando un tasso del 5%. Un'operazione che può considerarsi per certi versi un successo, vista la delicatezza dei mercati, ma che apre al tempo stesso un interrogativo: come può una banca che raccoglie denaro a medio-lungo termine al 5% reimpiegare a tassi inferiori?

Per questo, probabilmente, in questo settembre non ci sarà da aspettarsi particolari offerte da parte delle banche. «Potremmo vedere qualche "sconto", magari su particolari tipologie di mutui o scadenze - conferma Stefano Rosini, amministratore delegato del broker MutuiSupermarket.it - ma non credo che si tratterà di un fenomeno generalizzato come negli scorsi anni, perché la situazione per il sistema finanziario è nel complesso più difficile». Al contrario, non si può escludere una stretta significativa sugli spread dei nuovi mutui: proprio a partire da oggi alcune banche online hanno aumentato i tassi praticati sui prodotti venduti attraverso la rete. Sono piccoli ritocchi che per ora non delineano una tendenza, ma anche un segnale da non sottovalutare.

LA PROSPETTIVA
L'inversione delle attese sulle mosse della Bce lascia prevedere che il costo del denaro resti immutato all'1,5% fino a tutto il 2012

LA PAROLA
CHIAVE

Spread

Lo spread è una delle due componenti del tasso di interesse di un mutuo; è un valore stabilito contrattualmente che rimane fisso nel tempo e che comprende il margine di guadagno della banca e le varie spese di gestione. Sommato ad uno specifico tasso di riferimento preso sul mercato, determina il tasso di interesse. Lo spread applicato dalle banche non è un valore fisso, ma varia a seconda del tipo di mutuo, del cliente, della durata e delle condizioni di mercato. Ad esempio in un mutuo con un tasso di Euribor + 1%: la prima componente (Euribor) varia nel tempo con il variare dei tassi di mercato, la seconda (spread) rimane fissa.

Il confronto dopo l'estate rovente

Le migliori offerte per un mutuo da 100mila euro a 20 anni



Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore su rilevazioni www.mutuionline.it

Tregua più lunga sul variabile

La bufera finanziaria dell'estate ha cambiato in modo radicale gli scenari sui tassi dei mutui. Stipulare un variabile oggi è più o meno equivalente a due mesi fa, ma nel frattempo sono calate le aspettative di un rialzo dei tassi da parte della Banca centrale europea e degli Euribor e si prevede un periodo di tregua più lungo.

Fisso di nuovo competitivo

Il calo degli Irs permette di siglare un fisso a condizioni più vantaggiose: i 30 punti base in meno del tasso rispetto a giugno significano un risparmio complessivo di 4mila euro. Il premio da pagare in più rispetto al variabile nell'immediato (e presumibilmente nei prossimi due anni) resta però in media attorno al 20 per cento.

Esce di scena il «cap»

Le condizioni per stipulare il variabile con il «cap», che protegge da eccessivi sbalzi della rata, sono nel complesso peggiorate: da giugno sono aumentati gli spread e anche il valore del «tetto» massimo agli interessi. Un segnale del fatto che, esaurito il boom dei mesi scorsi, ora le banche puntano meno su questo prodotto.

L'ANALISI

Maximilian Cellino

Quando la disoccupazione è più lunga della moratoria

A volte la crisi economica finanziaria può avere anche risvolti favorevoli, paradossali quanto si vuole, per i risparmiatori. È il calo dei tassi sui mutui, di cui si parla nell'articolo a fianco, ne è la più lampante dimostrazione: a più riprese, sotto questo aspetto, le famiglie negli ultimi anni hanno tratto vantaggio dalle bufe dei mercati, dal crack-Lehman, alla crisi di Atene fino alle turbolenze che quest'estate hanno purtroppo raggiunto il nostro Paese. Ma i tassi bassi, fossero anche ai minimi storici come un anno fa, servono in fondo poco se prima la recessione ti toglie il lavoro e poi la stagnazione non ti aiuta a ritrovarlo. Le famiglie che entrano in sofferenza in queste settimane hanno ancora un paio di paracadute a cui appigliarsi: esiste il Piano famiglie ideato dall'Abi a inizio anno e pure il Fondo di solidarietà del ministero delle Finanze. Chi ha i requisiti per accedere a queste agevolazioni può respirare per 12 o 18 mesi, agli altri (i lavoratori autonomi, per esempio) non resta che appellarsi al buon senso delle banche (non sempre così diffuso) e sperare. In queste settimane sta però sorgendo un altro problema, quello delle famiglie che non sono in grado di riprendere i pagamenti al termine dei 12 mesi di sospensione semplicemente perché nel frattempo non sono riuscite a trovare un'occupazione stabile. Grazie

al Piano famiglie sono state finora bloccate le rate di quasi 50mila mutui, quella soltanto da febbraio a settembre del 2011 per molti di questi sta scadendo o è già finito il periodo di moratoria e sono tornate le difficoltà, anche perché nel frattempo alla normale rata si devono sommare gli interessi maturati durante lo stop. «Nelle ultime settimane abbiamo ricevuto diverse segnalazioni, alle quali per adesso non riusciamo a dare risposta», conferma Fabio Picciolini, segretario nazionale di Adiconsum. Abi e associazioni dei risparmiatori dovranno dunque di nuovo scendere a un tavolo nelle prossime settimane per trovare una soluzione a una questione che da contingente (un problema legato ai tassi o a un momentaneo rallentamento economico) rischia ormai di diventare strutturale. La via di uscita non è certo semplice: le banche si oppongono per il momento all'ipotesi di un allungamento del mutuo (opzione che comunque renderebbe a lungo andare più oneroso il carico per le famiglie) o a un prolungamento dei termini di moratoria (difficile anche per una questione di iscrizione nelle poste contabili del bilancio). Si studia anche la possibilità di «trasferire» le famiglie in difficoltà dal Piano famiglie al Fondo di solidarietà con un escamotage che permetterebbe almeno di guadagnare tempo. Ma qui occorre fare i conti con la dotazione in via di rapido esaurimento del Fondo: finora il gestore Consap ha accolto circa 3.500 richieste e ha impegnato (compreso le domande in fase di istruttoria) quasi 18 dei 20 milioni di euro di cassa. Le risorse residue sarebbero quindi sufficienti per accogliere soltanto 600 nuove domande, forse un po' poche per affrontare l'emergenza dei mesi a venire.

m.cellino@sole24ore.com

© 2011 Sole 24 Ore

L'articolo *Mutui, le banche alzano i ricarichi* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



Da oggi,
scegliere il tuo
Mutuo
è semplice...

Come andare
al **Supermercato**

Lista della spesa:

- Pane ✓
- Yogurt ✓
- Latte ✓
- Uova ✓
- Mutuo ?

Oltre 230 offerte mutui, fino al 100%

Servizio amichevole e gratuito

Tassi Variabili da 2,67% e Fissi da 4,70%*

RICHIEDI ONLINE IL TUO MUTUO E RISPARMIA >>

* Rilevazioni TAN effettuate il 30/08/2011 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 150.000 Euro

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket è un servizio di FairOne S.p.A., mediatore creditizio regolamentato da Banca d'Italia, iscrizione n. 135534.

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta