Ora la banca spinge per il fisso

Secondo le previsioni il variabile comunque resterà più conveniente nei prossimi cinque anni

Vito Lops

Le banche hanno intenzione di spingere l'erogazione di mutui a tasso fisso. È un segnale che si ricava osservando la riduzione degli spread sui migliori prestiti ipotecari annunciata nel periodo marzo-aprile. Se per i mutui a tasso variabile sono stati tagliati 5 punti base (dal 2,85% al 2,8%) la sforbiciata sui mutui a tasso fisso è stata di 20 punti base (dal 3 al 2,8%).

Come mai? «È da collegarsi a uno sbilanciamento delle erogazioni dei mutui sugli ultimi nove mesi. Dal secondo trimestre 2012 ad oggi le erogazioni di mutuo a tasso fisso non sono andate oltre il 10-15% – spiega Stefano Rossini, amministratore delegato di **MutuiSupermarket.it** –. Dato che storicamente le consistenze di portafoglio mutui per le banche sono al 70% a tasso variabile, il recente taglio degli spread va nella direzione di recuperare parte dell'appeal perso dal tasso fisso».

Gli istituti si sono trovati sbilanciati nelle erogazioni di prestiti ipotecari variabili

Quindi, i mutui a tasso fisso da questa primavera sono tornati più competitivi. Soprattutto perché le banche hanno portafogli eccessivamente sbilanciati sul tasso variabile. Ma quanto costano? Su un prestito di 150mila euro a 20 anni si paga, nella migliore delle ipotesi un Taeg (Tasso annuo effettivo globale, che comprende oltre agli interessi tutti gli altri costi accessori) del 5,23% (**Webank**). Tuttavia la media delle offerte si estende oltre il 5,5%. Il miglior variabile viaggia invece intorno al 3,2% con una media delle migliori offerte che oscilla tra il 3,2 e il 3,4%. In sostanza, tra fisso e variabile ci sono circa 300 punti base (3 punti percentuali) di differenza. La differenza in termini di rata? Con un prestito di 150mila euro da rimborsare a 20 anni si pagano circa 1.000 euro di rata fissa e 830 euro di rata variabile (sempre stando alle migliori offerte): ovvero 170 euro al mese in più. Se si amplia la durata a 25 anni (oggi tra le più gettonate) il divario rimane pressochè simile: 900 (fisso) contro 720 (variabile): quindi con il variabile in partenza si risparmiano 180 euro al mese. In proiezione, oltre 2mila euro l'anno.

Bisogna però considerare che i tassi attuali dei mutui a tasso variabile non potranno che salire in futuro. Questo perché sono agganciati all'andamento degli indici Euribor che viaggiano sui minimi di tutti i tempi, vicini a quota 0 (Euribor 1 mese allo 0,11% ed Euribor a 3 mesi allo 0,21%). Ma quando e di quanto saliranno? Stando al termometro che arriva dal mercato dei future, l'Euribor a 3 mesi dovrebbe salire lentamente portandosi fino all'1,64% nel 2018: in sostanza è previsto un rialzo di circa 150 punti base entro i prossimi 4 anni. Ciò significa che il tasso sui mutui variabili è destinato a salire nel prossimo lustro ma, stando a quello che ci dicono i mercati finanziari comunque dovrebbe restare sotto all'attuale fisso (dovrebbe salire di 150 punti mentre oggi costa 300 punti in meno). Se a questo dato aggiungiamo che le banche che operano in Italia utilizzano il piano di "ammortamento alla francese" (ovvero nei primi anni si pagano più interessi che quota capitale e quindi sarebbe finanziaramente saggio partire con tassi aggressivi) sembrerebbe proprio che la scelta di partire con un tasso variabile sia quella finanziariamente più azzeccata. Bisogna però ponderare questo ragionamento con due precisazioni. Primo: del domani non v'è certezza. È vero che le stime macroeconomiche in Europa sono negative e quindi al momento è difficile ipotizzare un poderoso rialzo dei tassi negli anni a venire tale da far sprizzare le rate variabili. Tuttavia, la schizofrenia (nel bene e nel male) dell'economia ci ha ormai abituati a tutto. Inoltre, «bisogna tenere a mente che nonostante gli spread rimangano elevati, un tasso fisso finito per un mutuo a 20 anni attorno al 5,08% (senza contare gli oneri accessori, ndr) di oggi non è poi tanto superiore al tasso fisso finito attorno al 4,90% che si poteva ottenere 24 mesi fa per un omologo mutuo di durata ventennale. «In questo contesto – conclude Rossini – l'opzione di congelare un Irs a livello "di occasione" potrebbe essere da valutare ragionando su tutto il piano di ammortamento».

twitter.com/vitolops

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE PAROLE CHIAVE

Euribor
L'Euribor è uno dei parametri (l'altro è il tasso di riferimento della Banca centrale europea) ai quali sono agganciati i tassi dei mutui variabili o cap rate (tasso variabile ma con un "tetto" massimo oltre il quale il tasso non può salire). È il tasso al quale le banche dell'area dell'euro si fanno prestiti l'un l'altra, calcolato ogni giorno dal 1999. Ha valori diversi a seconda che si riferisca a scadenze diverse: quelle principali sono calcolate a uno, tre o sei mesi. Le scadenze usualmente sono collegate alla periodicità delle rate dei mutui

Eurirs (o Irs)
L'Euro interest rate swap è il tasso al quale le banche si scambiano denaro sul mercato interbancario che, a livello europeo, viene utilizzato come parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso

Spread
Lo spread è la maggiorazione sul tasso di base (come l'Eurirs) o su un parametro variabile (come l'Euribor o il tasso Bce) che le banche applicano ai mutui per i clienti. Più elevata è la "differenza", cioè lo spread, più alto sarà il tasso finale del contratto e quindi più costoso (al netto di altri costi come istruttoria e assicurazioni) sarà il mutuo per il cliente