LA BUSSOLA

Andrea Franceschi

Tassi, segnali positivi solo per chi ha già un mutuo

Un segnale rassicurante per chi ha un mutuo a tasso variabile, che potrebbe avere una rata mensile meno cara. Un sostanziale nulla di fatto per chi un mutuo vorrebbe contrarlo oggi e che deve fare i conti con spread ancora molto alti. Gli addetti ai lavori danno una valutazione in chiaroscuro del calo del tasso Euribor a tre mesi sceso, nella seduta di ieri, sotto il livello dell'1% (cioè il costo del denaro Bce). Non perché questo fatto non sia di per se positivo, ma perché nel complesso il mercato italiano dei mutui resta piuttosto asfittico (l'ultima rilevazione Crif parla di un calo della domanda del 44% a gennaio 2012).

Il significativo allentamento della tensione sui titoli di stato italiani non ha ancora avuto l'impatto sperato sul costo dell'indebitamento di famiglie e imprese che resta alto. Chi volesse contrarre oggi un mutuo a tasso variabile, si vedrebbe offrire dalle banche uno spread sul tasso Euribor che, stando a diverse rilevazioni, sarebbe mediamente del 3,5 per cento. Con numeri come questi è evidente che la componente "Euribor" sulla rata del mutuo pesi di meno e, di conseguenza, il risparmio sia più basso. Insomma, per avere benefici concreti sul portafoglio dal ribasso dell'Euribor, bisognerebbe aspettare un calo degli spread offerti dalle banche. «Su questo fronte iniziano ad arrivare i primi timidi segnali di miglioramento» fa sapere Stefano Rossini, ad di Mutui Supermarket. «Per la prima volta da parecchi mesi, qualche banca sta iniziando a offrire spread più contenuti alla clientela». Un segnale registrato anche dal broker Mutuionline. «In questi giorni, proprio in ragione delle nuove offerte, stiamo abbassando le nostre nuove stime sugli spread» fa sapere il direttore marketing Roberto Anedda che, tuttavia, resta cauto su possibili previsioni per l'anno in corso: «Nel 2012 il settore del credito dovrà mettere in atto corposi rafforzamenti patrimoniali per venire incontro alle rischieste dell'Eba».

Tornando agli effetti del calo dell'Euribor sui mutui, occorre fare un discorso a parte per chi ha contratto un mutuo negli anni scorsi e che quindi ha potuto beneficiare di spread più contenuti (meno di un anno fa viaggiavano tra l'1,3 e l'1,4%). In questo caso il peso dell'Euribor sulla rata mensile dei mutui a tasso variabile è maggiore, e così il potenziale risparmio. Nel caso di un prestito a 20-30 anni da 130mila euro, Mutuionline ha calcolato che il calo di un quarto di punto dell'Euribor implichi un risparmio medio sulla rata tra i 13 e i 20 euro mensili. Se la tendenza dovesse consolidarsi (i futures danno un calo di 15-20 punti base da oggi a novembre) il risparmio potrebbe essere consistente. Questo vale soprattutto per i contratti relativamente giovani. Chi è già oltre la metà del prestito non dovrebbe beneficiare del calo dell'Euribor perché la "quota interessi" sulle rate si concentra normalmente nei primi anni di vita del prestito e va a ridursi col tempo contestualmente all'aumento della "quota capitale".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'articolo ***Tassi, segnali positivi solo per chi ha già un mutuo*** fa parte della
Rassegna Stampa MutuiSupermarket

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it
La sicurezza di una scelta giusta