

L'acquisto di immobili

Con i tassi ai minimi corsa ai mutui-casa

Maximilian Cellino ▶ pagina 4 con l'analisi di Paolo Zucca

Investire con il Sole

L'ACQUISTO DI IMMOBILI

Strategie future

Con pochi margini ulteriori di riduzione sugli spread le banche potrebbero fare leva sull'estensione ai prestiti per oltre l'80% del valore dell'immobile

CON I TASSI AI MINIMI E' CORSA AI MUTUI CASA

Le misure straordinarie della Bce, la concorrenza tra le banche e l'effetto Brexit hanno ridotto ai minimi storici gli interessi

Maximilian Cellino

Il passo lento della ripresa economica, le misure ultraespansive della Banca centrale europea per cercare di fronteggiare l'incubo deflazione e negli ultimi due mesi anche il timore di contraccolpi causati dall'inattesa Brexit. I fattori che condizionano ormai da tempo l'andamento dei mercati finanziari hanno creato una situazione probabilmente irripetibile per chi deve scegliere un mutuo per acquistare o ristrutturare un'abitazione oppure per sostituire il vecchio contratto (più costoso) attraverso una surroga.

Basta dare un'occhiata alle migliori offerte rilevate dal broker Mutuonline per farsi un'idea di quanto sia cambiato il mercato dei prestiti casa in poco tempo: per un prestito ventennale da 200 mila euro, per esempio, si può pagare un tasso variabile (finito) dello 0,71%, mentre per il fisso si sale (per modo di dire) fino all'1,56% con rate mensili in entrambi i casi inferiori ai 500 euro.

A questi valori, impensabili soltanto un anno fa (per non parlare di periodi di alta tensione come il 2007-2008), si è arrivati per la concomitanza di due fattori in parte inattesi, almeno nelle proporzioni.

Il primo elemento, macroscopico, è il crollo dei tassi di base utilizzati per calcolare le rate: il fenomeno dei rendimenti negativi - causato in primo luogo dalle decisioni della Bce di ridurre a zero il costo del denaro e addirittura a -0,40% la remunerazione (a questo punto sarebbe meglio dire tassa) sui depositi che le banche lasciano in custodia presso l'Eurotower - è ormai ben conosciuto anche dal grande pubblico e concesso anche i riflessi sull'Euribor.

Il tasso interbancario utilizzato per determinare gli importi da pagare ciascun mese sui mutui variabili ha seguito la tendenza ed è sottozero da tempo (l'Euribor a un mese viaggia a -0,30% e quello a 3 mesi addirittura a -0,37%), in pratica si sottrae allo spread bancario quando non

vi sono clausole che impediscono un simile paradosso. Anche l'Irs che serve per determinare una volta per tutte la rata fissa è però precipitato all'inghiù, complice soprattutto il piano di riacquisti di titoli di Stato della Bce che ha abbattuto di netto i rendimenti dei titoli europei (quello del Bund decennale è negativo) e di conseguenza anche degli swap a loro collegati: ora l'Irs a 10 anni vale appena 28 centesimi di punto, mentre per andare oltre lo 0,70% occorre prendere ormai scadenze superiori ai 20 anni.

L'altro fattore, forse ancora più inatteso, è appunto la compressione degli spread praticati dalle banche italiane sui prodotti, o almeno su quelli applicati alla clientela che chiede un importo contenuto rispetto al valore dell'abitazione (cioè un basso rapporto *loan-to-value*). La crisi del sistema finanziario post-Lehman, e ancor più dopo la bufera sul debito italiano del 2011-2012, aveva fatto lievitare il ricario degli istituti di credito

anche oltre il 3 per cento.

Adesso che la complicata situazione del sistema creditizio nel nostro Paese si aggiudica sempre più spesso le prime pagine dei giornali stupisce quasi che gli spread si siano ridotti, in alcuni casi, anche al di sotto dell'1 per cento.

In realtà i problemi le banche italiane li hanno con i prestiti concessi alle imprese, che hanno originato la montagna di sofferenze che minaccia il sistema, e molto meno con le famiglie che hanno acceso mutui per la casa, che generalmente sono invece buoni pagatori. Anche per questo motivo molti istituti (quantomeno i più solidi) sono tornati a puntare su questo prodotto per la clientela, che evidentemente continua a essere redditizio, e lo hanno fatto sviluppando una concorrenza sul prezzo (cioè sullo spread) come non si vedeva da quasi un decennio.

Difficile dire quanto quest'ultima dinamica favorevole al cliente possa proseguire ancora. «Siamo ormai probabil-

mente vicini al capolinea di questo ciclo virtuoso, credo infatti che gli spread si possano comprimere ancora di 10-15 punti base nei prossimi mesi, non molto di più», spiega Stefano Rossini, a.d. di MutuiSupermarket.it, che poi aggiunge: «Esauriti gli spazi di manovra sul tema prezzo occorrerà differenziarsi in altri modi per raggiungere gli obiettivi di erogato, magari allargando l'offerta a prodotti che vanno a finanziare oltre l'80% del valore immobile, migliorando il servizio al cliente finale con

processi di istruttoria più snelli, oltre a tempi di analisi e approvazione ridotti oppure utilizzando la leva marketing/distribuzione».

Più semplice prevedere invece un futuro a valori ridottissimi per gli Euribor e anche per gli Irs, a maggior ragione se la Bce dovesse ancora accelerare sulle misure distimolo come crede il mercato. Al momento, stando ai contratti *future* quotati a Londra, gli operatori prevedono che il tasso interbancario a 3 mesi in base al quale si calcolano le rate va-

riabili possa rimanere attorno ai livelli negativi attuali per alcuni anni e soprattutto non si aspettano un suo ritorno a zero prima addirittura del 2021.

Tradotto in indicazioni utili per un'eventuale scelta, tutto ciò significa che l'attuale fase di risparmio a favore del mutuo indicizzato (che però si è ridotta a qualche decina di euro al mese o poco più) potrebbe protrarsi per almeno cinque anni, quelli del resto in cui il peso degli interessi grava di più sulla rata. Gli italiani sembrano in ogni caso ancora pro-

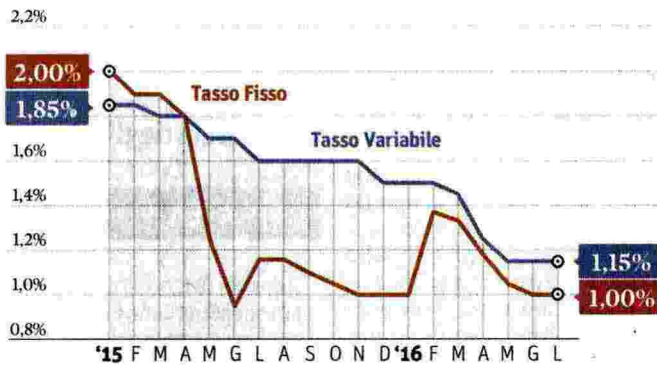
pensi verso la «tranquillità» del fisso, richiesto da quasi tre famiglie su quattro nei primi sette mesi del 2016: «Con un tasso finale che in molti casi scende anche sotto al 2%, il mutuo fisso può essere tranquillamente chiuso nel cassetto per il resto della sua durata», conferma Rossini. Da qualsiasi parte la si guardi, con simili valori, la scelta della tipologia rischia di essere vincente in ogni caso, per chi ovviamente può permettersi di accendere un mutuo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Chi vince fra fisso e variabile

IL MERCATO DEI MUTUI

Il calcolo degli spread



IL MERCATO DEI MUTUI

Le migliori offerte sul mercato (*)

| Variabile | 10 anni | 15 anni | 20 anni | 25 anni | 30 anni |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Tasso | 0,65% | 0,71% | 0,71% | 1,00% | 1,00% |
| Rata | € 861 | € 568 | € 447 | € 376 | € 322 |
| I.S.C. (**) | 0,87% | 0,93% | 0,91% | 1,01% | 0,98% |
| Fisso | 10 anni | 15 anni | 20 anni | 25 anni | 30 anni |
| Tasso | 1,14% | 1,44% | 1,56% | 1,69% | 1,87% |
| Rata | € 882 | € 618 | € 485 | € 409 | € 363 |
| I.S.C. (**) | 1,40% | 1,63% | 1,72% | 1,83% | 2,00% |

(*) Profilo cliente: Impiegato, 35 anni residente a Milano, mutuo acquisto prima casa, importo mutuo richiesto € 100.000, valore immobile: € 200.000, rata mensile - (***) - Fonte: Crif - MutuiOnline

