

La rivincita del tasso fisso perde quota il variabile

L'Irs ai minimi storici e il calo degli spread medi applicati dalle banche hanno rilanciato le richieste dei clienti che non vogliono avere sorprese per tutta la durata dell'impegno

Riprende quota la domanda per la rata fissa. Con l'Irs ai minimi storici di sempre, i potenziali mutuatari rivalutano i mutui a tasso fisso. I dati dell'Osservatorio di MutuiOnline sottolineano che nel trimestre luglio-settembre le richieste per questi finanziamenti sono balzate al 37,5%, contro il 25,9% del primo semestre. A rendere più appetibili i tassi fissi ha contribuito anche il lieve calo degli spread medi applicati dalle banche. «Per i finanziamenti ventennali — spiega

È in frenata anche la domanda per i prodotti che prevedono il tetto massimo

Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline — sono scesi dall'1,40% di luglio di quest'anno, all'attuale 1,35%, mentre per la durata trentennale sono calati da 1,55% a 1,49%. Sono, invece, rimasti praticamente invariati gli spread medi sui tassi variabili».

Fra i prodotti fissi attualmente disponibili sul mercato, di particolare interesse risulta mutuo fisso *lastminute* del Gruppo Banco Popolare che prevede un tasso fisso al 2,95% per i primi due anni e al 4% per gli anni successivi. La durata è da 10 a 30 anni e l'importo finanziabile è fino all'80%

Nella tabella qui a destra ecco la situazione delle richieste dei mutui nel corso degli ultimi anni



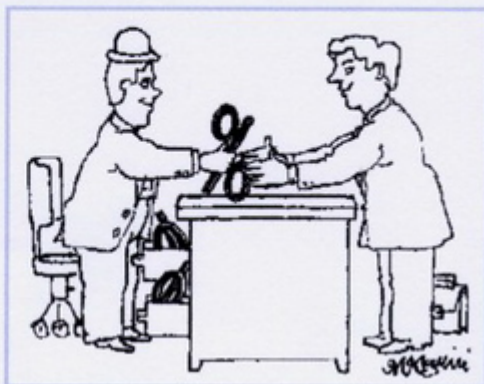
del valore commerciale indicato in perizia. L'offerta è valida per le richieste di mutuo sottoscritte entro il 30 novembre 2010 e stipulate entro la fine di quest'anno e può essere utilizzata anche per operazioni di surroga. Gli attuali livelli dei mutui a tasso fisso sono particolarmente appetibili per chi vuol essere sicuro dell'entità della rata per tutta la durata del mutuo.

Situazione che rende ancora più forte il dilemma: fisso o variabile? «Nel caso di mutui di lunga durata, come il ventennale — spiega Egidio Vacchini, ad di Progetta — chi sottoscriverà un mutuo a tasso fisso si garantirà un tasso su valori nell'orbita del 3% più spread. Chi, invece, opterà per un finanziamento a tasso variabile otterrà oggi un tasso a 3

mesi di circa lo 0,95% più spread, ma con la prospettiva di vederlo crescere nel tempo. Finora ch'ello potrà arrivare l'Euribor non si sa ma conoscendone la media storica del 3% circa, con punte

di circa lo 5,2% possiamo farci un'idea di quanto sia la potenziale variabilità di questo tasso. «In questa fase storica in cui il parametro base per i mutui a tasso fisso è eccezionalmente basso — segnala Giuseppe Piano Mortari, direttore operativo di Assofin — i consumatori che non vogliono correre rischi hanno un'occasione irripetibile per mettere al sicuro la loro rata, magari per i prossimi 25 o 30 anni».

L'attuale livello dei mutui a



tasso fisso ha frenato la domanda di mutui a tasso variabile con cap che nel trimestre luglio-settembre di quest'anno è risultata del 16,3%, mentre nel primo semestre 2010 è stata pari al 18,5%. Il ridimensionamento di questo finanziamento è comprensibile, considerato che una protezione al 5,5% viene considerata con cautela dal potenziale mutuatario se confrontata con un

Quando è conveniente sostituire il vecchio mutuo con uno nuovo

tasso fisso vicino al 4%. «I tassi fissi a livelli così bassi — spiega Roberto Anedda — accendono un nuovo interesse anche da parte dei mutuatari che, avendo un finanziamento a tasso fisso contenuto, non l'avevano finora considerata conveniente. Attualmente, anche chi ha un mutuo a tasso fisso intorno al 5,5% potrebbe valutare l'opportunità di mantenere la sicurezza del fisso passando però ad un tasso di poco superiore al 4%». Que-

sta operazione è conveniente solo nel caso che il mutuatario non abbia pagato più della metà delle rate del finanziamento.

Non guasterà ricordare che i mutui dei tassi potranno modificarsi anche a breve rispetto ai minimi attuali, specialmente per quanto concerne i tassi fissi, che per primi dovrebbero reagire ad una più robusta prospettiva di ripresa economica. E quindi opportuno che una volta individuato il tasso considerato più interessante, l'aspirante mutuatario verifichi preventivamente con la banca per quanto tempo questo tasso verrà mantenuto, in modo da sollecitare la stipula del contratto. Questo perché molto spesso le banche aggiornano il calcolo del tasso al giorno dell'erogazione del mutuo; di conseguenza significative variazioni del tasso si tradurrebbero in una maggiore rata.

(r.s.)