

I VOSTRI SOLDI

# Nel Mattone

*L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.*

**Mutui** Aumenta la preferenza per i finanziamenti a tasso prefissato: sono sicuri e spesso con costi competitivi. Ecco quando convengono

## Qui vince



di Teresa Campo

**S**embravano finiti non più tardi di un paio d'anni fa. E invece anche per i mutui a tasso fisso è arrivato il momento della rimonta. E che rimonta. Gli ultimi dati di Mutuonline, riferiti ai finanziamenti erogati in Italia nel secondo semestre del 2006 da un campione di una trentina di banche, parlano del 46,2% di preferenze per il tasso fisso, percentuale che se ci si limita al solo mese di dicembre svetta addirittura al 58% (tasso variabile 39%, tas-

so misto 3%). Nel 2004, l'anno in cui sono stati più disdegnati, erano al 14%. E il trend sembra destinato a continuare se si considera che, sempre a dicembre, i mutui richiesti, e che quindi verranno erogati nei prossimi mesi, erano nel 67% dei casi a tasso fisso (variabile 31%, misto 2%), segnalando dunque un'ulteriore ascesa. Il perché è molto semplice: il rialzo del tasso ufficiale (un punto e mezzo in poco più di un anno da parte della Bce) ha avuto riflessi molto più accentuati sull'Euribor che sull'Irs, i due indici presi a riferimento rispettivamente per i finanzia-

menti a tasso variabile e a tasso fisso. Così mentre il primo ha via via replicato fedelmente l'andamento dei tassi ufficiali, l'altro ha messo un po' la sordina riducendo per così dire le distanze: gli andamenti delle due curve (vedere grafico nelle pagine successive) mostrano chiaramente la progressiva contrazione dello spread tra i due, pari a oltre il 2,5% in concomitanza dei minimi storici del tasso ufficiale di sconto, e più in generale il suo andamento nel tempo. Oggi il divario tra il tasso fisso

continua a pag. 44

# I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE



## FISSO

(segue da pag. 43)

e il variabile, ovvero tra l'Euribor a 3 mesi (il più adottato) e l'Irs, si è ridotto allo 0,5% circa sulla durata a 10 anni, allo 0,6% su quella a 20 anni e allo 0,575% a 30.

Ma non è ancora tutto. In parallelo, complice la maggiore competitività tra gli istituti di credito, si è assistito anche alla riduzione degli spread applicati sull'indice di riferimento, ovvero la maggiorazione applicata dalle banche e che varia da istituto a istituto, da prodotto a prodotto, spesso anche da persona a persona.

In generale, comunque, per un mutuo tradizionale a tasso variabile, ovvero senza opzioni di sorta (ogni op-

zione aggiuntiva, tipo cap, possibilità di cambiare il tasso, rata costante ecc., comporta una maggiorazione dei costi), oggi non è difficile spuntare spread attorno all'1,2-1,3% e spesso addirittura inferiori all'1%. Infine, ormai quasi tutti gli istituti applicano lo stesso spread sia sul tasso fisso sia sul variabile.

**Per un pugno di euro.** «Ragionando su qualche caso reale tutto ciò si traduce in una differenza di rata che si riduce a una manciata di spiccioli a seconda del tipo di tasso adottato», spiega Egidio Vacchini, amministratore delegato di Progetica. Per fare un esempio, per un

prestito da 100 mila euro di durata ventennale Unicredito Banca per la casa applica sul mutuo indicizzato un interesse pari all'Euribor a 3 mesi più l'1,30%, e su quello a tasso fisso l'Irs a 20 anni anche qui maggiorato dell'1,30%, ottenendo oggi nei due casi un totale del 5,025% e del 5,62%. In termini di rata ciò comporta rispettivamente 691 e 695 euro al mese, dunque solo 34 euro di differenza, 428 in un anno. Non molto in cambio della certezza della rata qualunque cosa accada, tanto più che le previsioni parlano già di un rialzo ulteriore dei saggi dello 0,5% entro il 2007 seguito da un periodo di stabilità.

Tanto più che l'esempio considerato è molto vicino alla realtà, visto che l'importo medio richiesto è di 120 mila euro circa per una durata media di 21-22 anni, caso in cui il divario tra le due rate si porta attorno ai 40-50 euro al mese. Non a caso, come mostra la tabella in pagina riferita alle abituali prove sul campo effettuate da Progetica (test che volta per volta valuta il comportamento di un gruppo di mutui nell'ipotesi di crescita moderata dei tassi e di crescita elevata), si vede che negli ultimi mesi i prestiti a tasso fisso hanno vinto quasi sempre sulle altre tipologie, nel senso che sono risultati meno costosi, e

La tabella a lato mostra i risultati emersi dai test effettuati da Progetica negli ultimi mesi per la rubrica Duello tra mutui. Partendo dal più recente, quello tra i prodotti del Banco di Brescia, la tabella indica che nell'ipotesi di crescita moderata dei tassi e su una scadenza decennale il finanziamento più economico è risultato quello a tasso fisso, tipologia che ha vinto anche nel caso di crescita elevata dei tassi. Nel caso di Unipol banca invece il più economico risulta il mutuo a tasso variabile in entrambi gli scenari: il test però non prendeva in considerazione il prestito a tasso fisso, come indica la voce 'non presente'. Per Carive invece il più conveniente in caso di crescita moderata dei tassi risulta il prodotto con cap. Il fisso però costa solo il 3,33% in più.

## GLI OSCAR DEL RISPARMIO

Data	Banca	Durata	Crescita moderata		Crescita elevata	
			Mutuo più economico	Costo mutuo tasso fisso	Mutuo più economico	Costo mutuo tasso fisso
6/01/2007	<b>Banco di Brescia</b>	<b>10 anni</b>	tasso fisso	=	tasso fisso	=
23/12/2006	<b>Unipol banca</b>	<b>20 anni</b>	tasso variabile	non presente	tasso variabile	non presente
9/12/2006	<b>Carive</b>	<b>15 anni</b>	tv con cap	+3,33 %	tasso fisso	=
2/12/2006	<b>Montepaschi</b>	<b>10 anni</b>	tv con cap	+2,45 %*	tv con cap	+0,70 %*
25/11/2006	<b>Credem</b>	<b>20 anni</b>	tasso misto	+5,68 %	tasso misto	+0,67 %
18/11/2006	<b>Woolwich</b>	<b>20 anni</b>	tv con cap	+2,36 %	tasso fisso	=
4/11/2006	<b>Deutsche bank</b>	<b>20 anni</b>	tv rata costante	+6,83 %	tasso fisso	=

\* mutuo a tasso fisso e rata crescente

Sono state riassunte le analisi comparse dall'1/11/2006 in poi.

I risultati delle analisi non possono essere confrontati tra loro perché effettuate in tempi diversi e con tassi di mercato diversi.

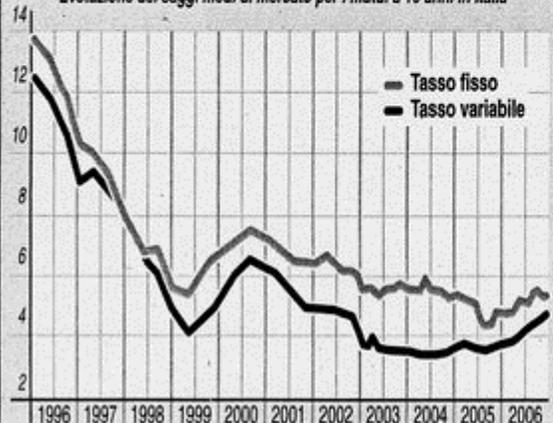
Occorre ricordarsi sempre che il prezzo non è la sola caratteristica che determina la bontà di un mutuo, il fatto che i mutui a tasso fisso oggi siano più competitivi anche da questo punto di vista li rende più interessanti anche per chi finora non gli avrebbe presi in considerazione

Fonte: Progetica

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

### SEMPRE PIÙ VICINI

Evoluzione dei saggi medi di mercato per i mutui a 10 anni in Italia



Fonte: Mutuonline

seguito anche scendere, magari non fino ai minimi del marzo del 2004, ma in misura comunque significativa», continua Vacchini. «Peraltro, il basso divario tra fisso e variabile esprime proprio la convinzione del mercato che si vada verso uno scenario di stabilità, se non di discesa dei tassi. Del resto, anche l'eventualità di saggi in calo di un paio di punti nel giro di qualche anno rappresenta un rischio per chi sottoscrive oggi un prodotto non indicizzato».

In secondo luogo, per quanto basso, il risparmio offerto dal tasso variabile nel tempo mantiene una sua dignità: tornando al caso preceden-

te, 34 euro in meno al mese diventano 8.360 in 20 anni. Meglio di niente.

«Quanto ai prodotti misti, invece, l'analisi non va fatta solo sulla base del costo iniziale», spiega Vacchini.

«Per fare un esempio, un prodotto che prevede un tasso fisso iniziale molto basso, come quello del Credem, che applica l'Euribor a 1 mese per tutto il primo anno, e poi la possibilità di scegliere tra fisso e variabile, influisce positivamente su tutto il piano di ammortamento, traducendosi alla fine in un risparmio sul montante restituito. Insomma, occorre valutare caso per caso». (riproduzione riservata)