

# COVER STORY

FINANZIARSI LA CASA

## Italiani convertiti al fisso. Bankita

Rinegoziati nel 2017 il 6% dei finanziamenti. Le famiglie si mettono al riparo dai futuri rialzi dei tassi d'interesse

Vitaliano D'Angerio

Bankitalia dà la benedizione alle famiglie italiane e approva la scelta di rinegoziare i mutui, passando al tasso fisso. «La quota dei mutui a tasso fisso è salita di oltre dieci punti percentuali negli ultimi tre anni», si legge nel recente rapporto sulla stabilità finanziaria. Conseguenza? «È stata mitigata l'esposizione al rischio di futuri rialzi dei tassi di interesse», sottolinea Bankitalia che segnala, nel 2017, la rinegoziatura di circa il 6% dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni. D'altronde i tassi dei mutui sono arrivati a un punto talmente basso che sul lungo periodo è meglio puntare sul «fisso». Il «variabile» invece va bene (vedi articolo in basso) per chi fa un finanziamento inferiore ai 15 anni o per chi deve ristrutturare.

### EFFETTO SURROGHE

«Il costo del denaro è ai minimi storici e il tasso fisso è sotto il 2 per cento. Ciò ha portato molte famiglie a puntare sul tasso fisso per i mutui a lunga durata. È come un'assicurazione per un probabile futuro rialzo dei tassi», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline.it. Le surroghe, ovvero le rinegoziazioni dei mutui, sono esplose nel 2015 e hanno fatto

il mercato fino all'anno scorso. Ma anche nel primo trimestre di quest'anno, benché in calo rispetto ai tre mesi precedenti, le surroghe pesano per il 44% del mercato contro il 46,6% dei nuovi finanziamenti per l'acquisto prima casa. «In generale c'è stato un rallentamento dei mutui nei primi mesi del 2018 a causa delle voci su un possibile aumento dei tassi della Bce - aggiunge Anedda - voci che si sono rivelate prive di fondamento. Confidiamo in una crescita della domanda nei prossimi mesi».

### AUMENTA LA QUOTA FINANZIABILE

Il 2015 è stato un anno spartiacque. Anche per la quota finanziabile da parte della banca (*loan to value*, Ltv). In quell'anno infatti, secondo i dati dell'osservatorio di Mutuonline.it, hanno ripreso slancio i mutui che finanziavano tra il 70 e l'80% del valore dell'immobile, passando dal 18,6% al

35,2% del primo trimestre 2018. Ci sono poi banche che superano anche l'80%: «Sì, ma valutano caso per caso - aggiunge Anedda - soprattutto, a parte qualche eccezione, non lo sbandierano ai quattro venti perché temono un effetto boomerang. Non vogliono passare per banche che fanno finanziamenti poco oculati».

Più aumenta la quota finanziata, infatti, più cresce il rischio di default da parte del debitore.

### DEBITI, RATE E PROFILI D'ACQUISTO

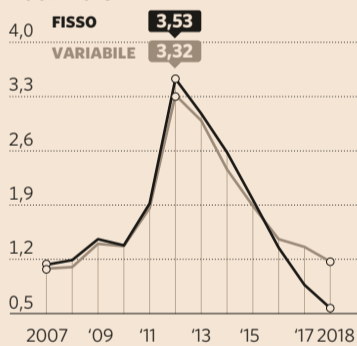
Visti i tassi bassi, aumentare la quota finanziabile è un comportamento razionale da parte delle famiglie italiane. Che sembrano aver capito bene il meccanismo della surroga e dunque del rifinanziamento.

«È comunque utile, soprattutto per le giovani coppie, farsi un'idea della sostenibilità della rata anche sulla base delle proprie entrate, presenti e future - sottolinea Paolo Guerriero, consulente dell'associazione consumatori altoatesina Ctcu -. Molte coppie vengono da noi proprio per fare questa valutazione ed evitare un rischioso sovraindebitamento» (vedi articolo in pagina 5).

Per facilitare queste scelte, nella tabella a fianco vengono indicate rate e costi totali (Taeg) dei migliori mutui, a tasso fisso e variabile, per periodi abbastanza lunghi (20 e 30 anni). Viene ipotizzato un immobile del valore di 250mila euro e con un *loan to value* del 70 per cento. Le città dove vengono ipotizzati gli acquisti sono Roma e Milano. Buona lettura.

### Quanto incassa la banca

Spread medi applicati dalle banche 2007-2018\*



\*fino ad aprile 2018 (in nota) FONTE: mutuonline.it

v.dangerio@ilssole24ore.com  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Variabile? Solo sotto i 15 anni

L'Euribor resta sottozero e dovrebbe tornare sopra l'1% dal 2022

Andrea Gennai

Difficile fare previsioni sulla convenienza di un tasso fisso o variabile per accendere un mutuo quando l'orizzonte temporale è così lungo. A complicare la faccenda il fatto che viviamo un'epoca straordinaria per la politica monetaria con i tassi della Bce a zero.

Detto questo il primo punto di osservazione è il tasso Euribor, ovvero il saggio utilizzato dalle banche per scambiarsi il denaro: è il parametro di riferimento per mutui a tasso variabile. Per il tasso fisso l'ancoraggio è invece all'Irs (il tasso degli swap tra banche per la copertura del rischio sugli interessi).

«Le aspettative di variazioni dell'Euribor fanno muovere l'Irs -

spiega Stefano Rossini, amministratore delegato MutuiSupermarket.it - il fatto che quest'ultimo sia risalito dai minimi del 2016 significa che in prospettiva i tassi sono destinati a salire ma la dinamica è molto lenta».

L'Euribor a tre mesi resta ancora ampiamente sotto lo zero (mentre l'Irs a 20 anni si muove intorno all'1,4%) e questo rende convenienti i mutui a tasso variabile anche se lo spread, rispetto al fisso, è superiore. Ma quanto potrà durare questo livello eccezionalmente basso? «Per capire le evoluzioni - aggiunge Rossini - guardiamo i futures sull'Euribor a tre mesi quotati al mercato Liffe di Londra. Tra 5 anni si stima un Euribor attorno all'1,25%. Dovrebbe tornare sopra la soglia dello zero all'inizio del 2020. Resterà ancora in negativo per oltre un anno e supererà l'1% solo durante l'anno 2022 con un'progressione lenta».

Bisognerà capire come evolverà la politica monetaria a partire dalla scadenza della *quantitative easing*

della Bce a settembre. L'istituto di Francoforte prima o poi dovrà mettere mano anche ai tassi soprattutto se perdura l'attuale fase di congiuntura economica favorevole con le prospettive di crescita del Pil superiori al 2% quest'anno per l'intera eurozona.

Se lo scenario resta quello anticipato dal *future* sull'Euribor, «per un mutuo di durata tra 10 e 15 anni - continua Rossini - resta ancora valida l'opzione variabile che permette di avere un arata inferiore ancora un po' per un lasso di tempo significativo concentrando poi il pagamento degli interessi nei prossimi 5-7 anni».

Oltre l'orizzonte dei 15 anni il fisso resta la soluzione migliore anche perché, conclude Rossini, «le banche non hanno ancora aggiornato a oggi i tassi di stipula nonostante i rialzi dell'indice Irs e oggi si paga uno spread molto contenuto, anche inferiore ai 10 punti base mentre per l'Euribor lo spread è sceso intorno ai 70-80 punti base».

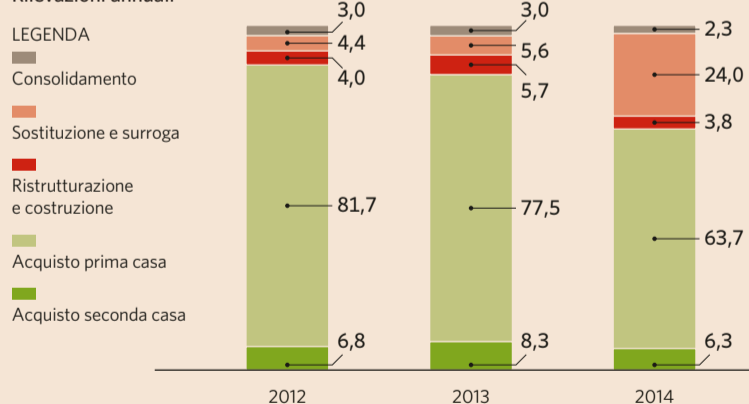
### I migliori mutui per comprare casa a venti e a trent'anni

Acquisto prima casa, valore immobile 250.000 euro. Rilevazioni dell'8 maggio 2018. Offerte di mutuo su [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it)

MILANO		Età impiegato - anni 30	Importo euro
		Durata mutuo - anni 30	175.000
			(Ltv 70%)
		TASSO VARIABILE	RATA
		ISC (Taeg)	
IW	Iw Bank	0,85%	551
		Tasso minimo fissato dalla banca	0,81%
X	Ubi Banca	0,85%	551
		Tasso minimo fissato dalla banca	0,87%
Hello Bank!	Hello Bank!-Bnl	0,88%	553
		Gruppo Bnp Paribas	0,97%
		Euribor 1M + 1,25%	
m	Intesa Sanpaolo	0,88%	553
		Euribor 1M + 1,25%	0,99%
Bnl	Bnl Gruppo Bnp Paribas	0,88%	553
		Euribor 1M + 1,25%	1,01%
		TASSO FISSO	RATA
		ISC (Taeg)	
Webank	Webank	1,95%	642
		IRS + 0,40%	1,98%
IW	Iw Bank	1,95%	642
		IRS + 0,40%	2,03%
X	Ubi Banca	1,95%	642
		IRS + 0,40%	2,09%
m	Intesa Sanpaolo	1,96%	643
		Tasso minimo fissato dalla banca	2,10%
o	Widiba	2,07%	653
		IRS 30A + 0,52%	2,11%

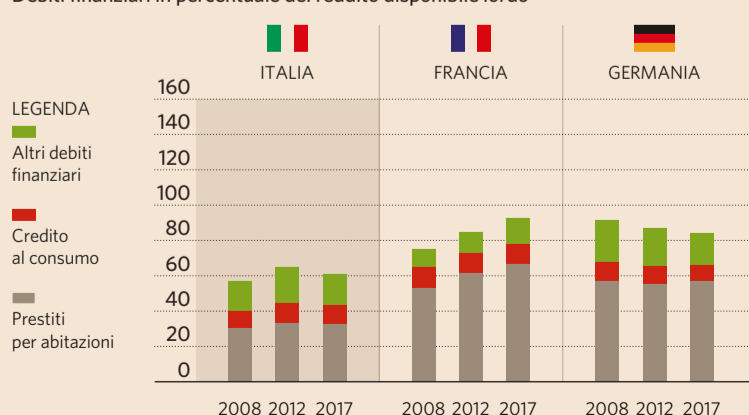
### MUTUI EROGATI PER FINALITÀ

Rilevazioni annuali



### INDICATORI DELLE CONDIZIONI DI INDEBITAMENTO DELLE FAMIGLIE

Debiti finanziari in percentuale del reddito disponibile lordo



(\*) Dati fino al 30 aprile 2018

© RIPRODUZIONE RISERVATA