

L'inchiesta

IL MERCATO DEI PRESTITI

L'inversione a U. La crisi ha fatto crollare l'indice interbancario sulle lunghe scadenze. Prime contromosse degli istituti: tetto all'Eurirs se va sotto zero

L'occasione dei mutui sottosopra: il tasso fisso costa meno del variabile

Vito Lops

Il mercato dei mutui continua a stupire e riservare novità significative tanto per chi ha intenzione di chiedere un nuovo prestito per l'acquisto/ristrutturazione della casa quanto per chi ne sta già rimborsando uno ed è chiamato a considerare costantemente i tassi di mercato per valutare se è il caso di provare la strada della surroga (che consente a costo zero di modificare tasso e/o durata del vecchio contratto passando a una nuova banca). L'ultima novità è che gli indici Eurirs - che influenzano direttamente il calcolo delle rate dei mutui a tasso fisso - sono finiti su varie scadenze sottozero. Rendendo i nuovi mutui ancora più vantaggiosi rispetto a poche settimane fa (i migliori fissi sono scesi allo 0,5%) ma allo stesso tempo costringendo le banche a dover rivedere le proprie strategie prodotte per evitare di trovarsi con mutui a tasso finito nullo, o negativo. Cerchiamo di capirne perché.

Tutto parte dal Coronavirus. L'incertezza legata ai danni che sta arrecando e arrecherà in futuro la diffusione pandemica del Covid-19 ha innescato una turbolenza finanziaria che ha abbattuto le quotazioni dei mercati azionari. I timori relativi a una recessione economica nel 2020 hanno spinto gli investitori a rivedere al ribasso le stime di inflazione (quelle a 10 anni sono crollate per la prima volta nella storia sotto l'1%). Quando ciò accade anche i tassi del mercato obbligazionario si orientano di conseguenza, scendendo. Non a caso i rendimenti del Bund tedesco sono sprofondati, nella distanza a 10 anni, fino a un minimo di -0,82%. A ruota gli indici Eurirs - tassi interbancari che attualizzano ad oggi quale sarà il costo del denaro nei prossimi anni - sono caduti sottozero su molte scadenze. Compresse quelle da 10 a 30 anni che interessano da vicino i mutuatari. Perché è ben ricordato il livello di interesse di un mutuo a tasso fisso si ottiene sommando lo spread (stabilito dalla banca in funzione della propria politica commerciale) all'indice Eurirs della durata corrispondente a quella del mutuo.

Da inizio anno gli Eurirs sono caduti con una velocità mai vista prima d'ora. Il tasso a 10 anni è passato da 0,2% a -0,13% - con una punta a -0,32% datata 9 marzo - arretrando di oltre 30 punti base. Il tasso a 15 anni è sceso di 46 punti, il 20 anni di 56 fino al 30 anni che è arretrato in meno di tre mesi di 73 punti base. Allo stato attuale abbiamo Eurirs sottozero o una curva dei tassi addirittura invertita, perché il 30 anni (che dovrebbe essere più alto secondo la logica del rischio/rendimento in rapporto alla durata) è

In poche settimane nuova ondata di ribassi: le migliori offerte di tasso fisso intorno allo 0,5%

più basso degli Eurirs che vanno da 15 a 25 anni.

La spettacolare caduta degli Eurirs sta in un certo senso sconvolgendo ulteriormente il mercato dei mutui che pare essere andato oltre le leggi della razionalità finanziaria. Finora non era mai accaduto che in alcuni casi le offerte a tasso fisso costassero in partenza addirittura meno di analoghe offerte a tasso variabile. Invece oggi - in particolare sui mutui con durata a 10 anni - è un dato di fatto. Nella tabella elaborata da MutuiSupermarket.it - relativa ai mutui di 100mila euro per immobili di 200mila euro - «si noti offerte» di registra il sorpasso sugli interessi. Tecnicamente siamo al controsenso finanziario perché il mutuo a tasso fisso dovrebbe costare di più in quanto incorpora (a differenza del variabile che ne è sprovvisto) anche un'assicurazione implicita che copre da un eventuale futuro rialzo dei tassi. Oggi non solo questa assicurazione è praticamente gratuita in molte offerte (laddove variabile e fisso sono sullo stesso piano) ma in alcuni casi (quelli del sorpasso) è come se "stipularla" (scegliendo quindi il fisso) producesse anche uno sconto sul tasso finale.

La spettacolare caduta degli Eurirs sta poi spiazzando le banche che non potranno ignorare il fatto che gli Eu-

rirrs sono scivolati sottozero nel momento in cui si troveranno ad aggiornare il listino prezzi dei mutui. Su questo fronte bisogna distinguere i due approcci con cui oggi gli istituti si presentano sul mercato con prodotti a tasso fisso. «Per le banche che forniscono un tasso fisso finito, dove cioè non viene distinto lo spread dall'Eurirs ma l'utente conosce solo il tasso finale e fra queste ci sono per esempio Intesa, Unicredit, Bnl - il problema dell'Eurirs negativo non si pone - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it - Per le altre banche invece - quelle che calcolano il tasso con Eurirs di durata e spread - si pone il problema di effettuare la prossima revisione tenendo in conto uno spread significativamente maggiore che controbilanci i nuovi indici Eurirs negativi. Altrimenti, laddove lo spread resta basso e qualora l'Eurirs negativo (da sottrarre, quindi, ndr) sia ancora più basso, il tasso finale diventerebbe addirittura negativo, scenario neppure contemplato dal Codice Civile. Già oggi si iniziano a vedere le prime banche, per esempio Chebanca che hanno inserito nei nuovi contratti di mutuo a tasso fisso una soglia massima alla discesa degli Eurirs, precisando che non verranno conteggiati valori negativi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fisso contro variabile

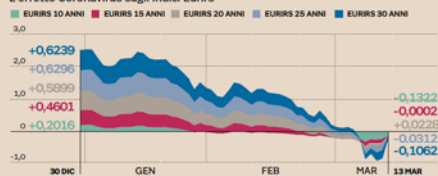
IL SORPASSO

Principali offerte a tasso fisso più basso del variabile su un mutuo acquisto prima casa di 100mila euro per un immobile di 200mila euro

ISTITUTO	INDICE	SPREAD	TAN	RATA	TAEQ	DIFFERENZA SUL VARIABILE
UBI Banca	IRS 10 anni	0,45%	0,39%	848,12 €	0,67%	-0,12%
Banco BPM	IRS 10 anni	0,65%	0,40%	850,25 €	0,75%	-0,02%
Intesa Sanpaolo	Tasso fisso	0,40%	0,40%	850,25 €	0,80%	-0,18%
BNL	Tasso fisso	0,55%	0,55%	856,65 €	0,91%	-0,13%
MPS	IRS 10 anni	0,65%	0,52%	855,37 €	0,92%	-0,03%
CheBanca	IRS 10 anni	0,80%	0,80%	867,39 €	1,13%	-0,11%

LA CADUTA

L'effetto Coronavirus sugli indici Eurirs



Fonte: MutuiSupermarket.it e Ufficio Studi de Il Sole 24 Ore