

# Investire con il Sole

## L'ACQUISTO DI IMMOBILI

# 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 ultraspansive 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 MutuiOnline 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 sotto zero 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'ingù, 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 ricambio 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.

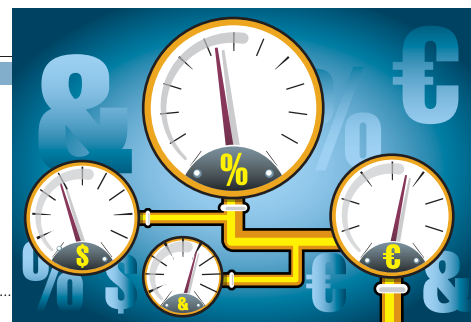
Difficile dire quanto quest'ultima dinamica favorevole al cliente possa proseguire ancora. «Siamo ormai probabilmente vicini al capolinea di questo ciclo virtuoso, credo infatti che gli spread si possano comprimere ancora di 10-15 punti base nei prossimi mesi, non molto di più», spiega Stefano Rossini, 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 immobiliare, 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 di stimolo 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 variabili 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 propensi 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



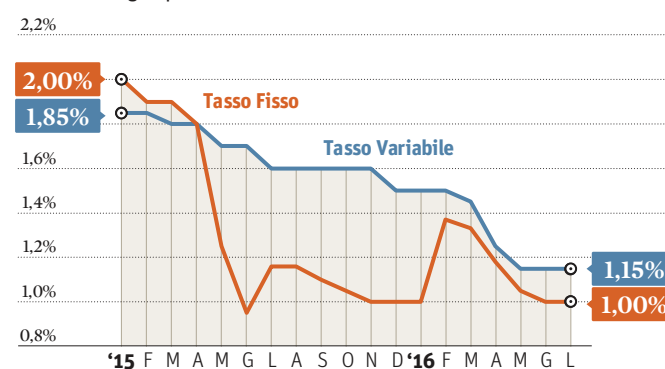
## Strategie future

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



## 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
<b>Tasso</b>	0,65%	0,71%	0,71%	1,00%	1,00%
<b>Rata</b>	€ 861	€ 568	€ 447	€ 376	€ 322
<b>I.S.C. (**)</b>	0,87%	0,93%	0,91%	1,01%	0,98%
<b>Fisso</b>	10 anni	15 anni	20 anni	25 anni	30 anni
<b>Tasso</b>	1,14%	1,44%	1,56%	1,69%	1,87%
<b>Rata</b>	€ 882	€ 618	€ 485	€ 409	€ 363
<b>I.S.C. (**)</b>	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

## L'ANALISI

**Paolo Zucca**

### Le famiglie e il dilemma tra reddito incerto e tassi ai minimi

Gli italiani stanno utilizzando con grande prudenza l'opportunità di finanziamento e solo negli ultimi mesi i nuovi mutui hanno mostrato una certa vivacità. Si riduce di poco l'utilizzo delle surroghe (quindi su contratti esistenti) che pesano poco meno della metà del totale. Senza una credibile ripresa economica resta difficile avviare una destinazione pluriennale di denaro che, fra risorse accumulate e finanziamenti disponibili, costituisce da sempre il maggiore impegno economico di una famiglia. La disponibilità di immobili è vasta (stimata in circa 7 milioni di abitazioni) e non riguarda solo le aree interne. L'acquisto di una casa per sé, per gli stretti familiari rimane nei pensieri degli italiani e l'ultima indagine del Centro Luigi Einaudi-Intesa Sanpaolo fissa nel 41% coloro che non sono pienamente soddisfatti dall'attuale abitazione anche se solo l'8% dichiara la propria volontà («appena potrò») di cambiamento.

L'insoddisfazione del rimanente 33% non porta alla decisione di acquistare a breve. Il contesto deflattivo favorisce il rinvio nella convinzione che i prezzi saranno anche più bassi in futuro o nei nuclei familiari emergono immediate opportunità di affitto o scambio di appartamenti. Il progressivo invecchiamento della popolazione non porta, e non porterà, all'esigenza di

grandi metrature.

Un mercato immobiliare poco vivace, frutto anche di una scarsa mobilità delle sedi di lavoro, si ritorce sui potenziali acquirenti già proprietari di case ritenute insoddisfacenti. Sta cambiando anche l'atteggiamento dei possessori di risparmi. Agli adulti, che «pur avendo risparmi per cambiare casa preferiscono tenerli per i figli o l'età della pensione». Nella protezione delle generazioni future c'è una importante svolta che valorizza - per la prima volta in modo così netto - l'investimento per la loro formazione per affrontare un mercato del lavoro più competitivo. Solo il 23% ammette di non avere risparmi sufficienti per cambiare casa. E sono quindi i potenziali beneficiari di condizioni di tasso e di mercato che dovrebbero consigliare, in questi mesi, almeno una valutazione approfondita. Per poi decidere.

Condizioni favorevoli di indebitamento rimarranno per qualche tempo ma non all'infinito. L'offerta abbondante di immobili, spesso però di bassa qualità, non è destinata a rientrare rapidamente. I ridottissimi ritorni dell'investimento finanziario portano inevitabilmente a ragionare - esercizio sempre utile quando si muove denaro - sull'opzione casa. L'acquisto per puro investimento resta sullo sfondo. Buono solo per alcune località turistiche di richiamo nazionale o internazionale, per le aree funzionali ai centri direzionali o universitari. Tasse (soprattutto) e solvibilità dell'inquilino restano disincentivi a un mercato che viene percepito come complesso. Rimane l'opzione seconda casa, dove trascorrere alcuni mesi all'anno, che tende a diventare una quasi prima-abitazione. Con tutti i vantaggi e gli svantaggi del caso.

paolo.zucca@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA