



Mutui

Cosa scegliere adesso tra tasso fisso e variabile

Pagina 12



Mutui. Ecco come decidere se optare per il tasso fisso o per il variabile

Vito Lops

Il mercato dei mutui sta cambiando pelle. Il rialzo in corso dei tassi obbligazionari e interbancari si sta già facendo sentire sulle nuove offerte di prestiti ipotecari per l'acquisto di un immobile. E, soprattutto, potrebbe farsi sentire ancora di più nei mesi a venire. Quindi in questo momento più che mai l'ampia platea dei mutuatari - nella quale è giusto comprendere sia coloro che ne hanno già uno in pancia sia coloro che stanno valutando di stipularne uno nel 2022 - è chiamata a osservare da vicino le evoluzioni del mercato e della macroeconomia nelle componenti (andamento dell'inflazione e intenzioni di politica monetaria della Banca centrale europea) che poi finiscono per incidere sulla rata.

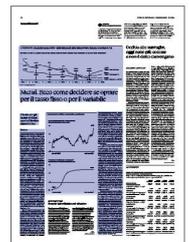
Il primo grande cambiamento, già visibile, riguarda l'aumento del costo dei nuovi mutui a tasso fisso. Essi infatti sono legati (fino al giorno della stipula) al cammino degli Eurirs, indici che sintetizzano quanto costa il denaro all'ingrosso (mercato interbancario) sulle scadenze medio-lunghe. L'Eurirs a 20 anni, che interessa i mutuatari calibrati su questa durata per il loro finanziamento, 12 mesi fa era allo 0,21% mentre in questo primo scorcio del 2022 è balzato allo 0,79%. Gran parte di questo movimento è accaduto proprio nell'ultimo mese in concomitanza con il forte rialzo dei tassi dei Bund tedeschi, a cui gli

Eurirs sono evidentemente collegati. Il movimento di mercato è in armonia con la crescita dell'inflazione, che nell'Eurozona è balzata al 5,1% a gennaio su base annua, tornando su livelli che non si vedevano dagli anni '90.

Gli investitori si aspettano che l'inflazione si sgonfierà ma che, allo stesso tempo, una parte di questa impennata possa diventare "strutturale". Così anche le stime a medio-lungo termine (5-10 anni) sono cresciute, dall'1,3% all'1,8%. Da qui il rialzo di 50 punti base anche degli indici Eurirs. Una parte di questo rialzo è stato già "trasmesso" sulle nuove offerte di mutui, dato che il Tan delle migliori offerte calcolato da MutuiSupermarket.it è salito dallo 0,68% allo 0,8% (nell'ipotesi di un mutuo di 140mila euro a 20 anni calzato su immobile di 220mila, quindi loan to value del 63%). «Bisogna aspettarsi però che in primavera i tassi fissi sul mercato continueranno a salire, almeno di altri 10-15 punti base - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it - . Questo perché la maggior parte delle banche offrono prodotti a tasso finito nei quali il cliente non conosce quale sia la componente dello spread bancario e quale sia quella dell'Eurirs. Dato che in media gli istituti aggiornano le offerte ogni 30-60 giorni è ragionevole aspettarsi, pressoché certo se gli Eurirs rimarranno su questi livelli, un adeguamento al rialzo dei nuovi "tassi

finiti" che usciranno sul mercato in primavera».

C'è poi un altro effetto che si può riscontrare osservando la mutazione del mercato. La forchetta tra fisso e variabile si sta ampliando e questo perché gli Euribor - quegli indici interbancari che impattano invece sulle rate dei mutui variabili - sono stati visti anch'essi in rialzo (si veda articolo a destra) ma al momento sono ancora fermi (-0,54% a 1 e 3 mesi, le scadenze più utilizzate dalle banche per questa tipologia di mutui). «A fine 2021 il 96% dei mutui stipulati era a tasso fisso - prosegue Rossini - . Questo trend si sta invertendo nelle prime settimane del 2022 dato che la quota è scesa al 94% per via di un leggero aumento delle richieste di mutui variabili. C'è chi infatti, di fronte a una rata variabile sensibilmente più bassa sta optando per questa soluzione, facendo



pochi calcoli o ragionamenti sullo scenario che vede anche gli Euribor, e quindi le rate dei variabili, potenzialmente aumentare nei prossimi trimestri/anni».

Su questo fronte i future sull'Euribor 3 mesi "vedono" un aumento nei prossimi cinque anni dall'attuale -0,54% allo 0,92% nel 2027. Va precisato che nessuno ha la sfera di cristallo e che negli ultimi anni questi contratti future (quotati sul mercato londinese Liffe) hanno sempre ipotizzato una normalizzazione verso l'alto dell'Euribor, che però finora è stata smentita dai fatti consi-

derato che gli Euribor sono sui minimi. Questa volta invece sarà la volta "buona"? Gli Euribor saliranno veramente? In questo caso tutto dipenderà dalle scelte di politica monetaria che intenderà adottare la Banca centrale europea, che dalle dichiarazioni del 3 febbraio sembrano in effetti orientate al rialzo. Perché a differenza degli Eurirs - che fluttuano più in base alle aspettative di lungo termine dell'inflazione - gli Euribor si muovono solo se dalla stanza dei bottoni di Francoforte viene pigiato il tasto "su".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'Eurirs si è già mosso al rialzo, mentre l'Euribor aspetta la Bce

L'ANDAMENTO. Fisso e variabile a confronto

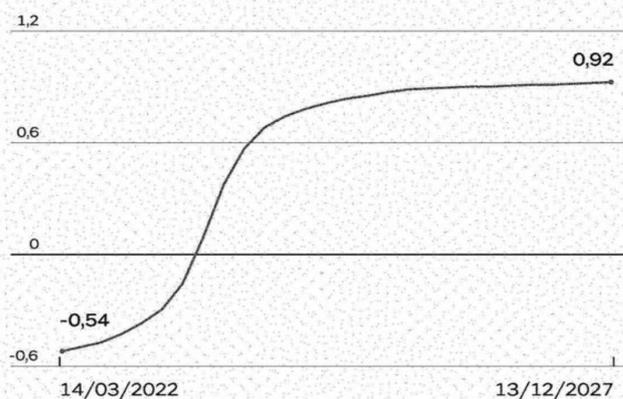
IL RIFERIMENTO PER IL TASSO FISSO

Eurirs a 20 anni nell'ultimo anno



I TASSI IMPLICITI PER IL VARIABILE

Future Euribor quotati sul mercato Liffe



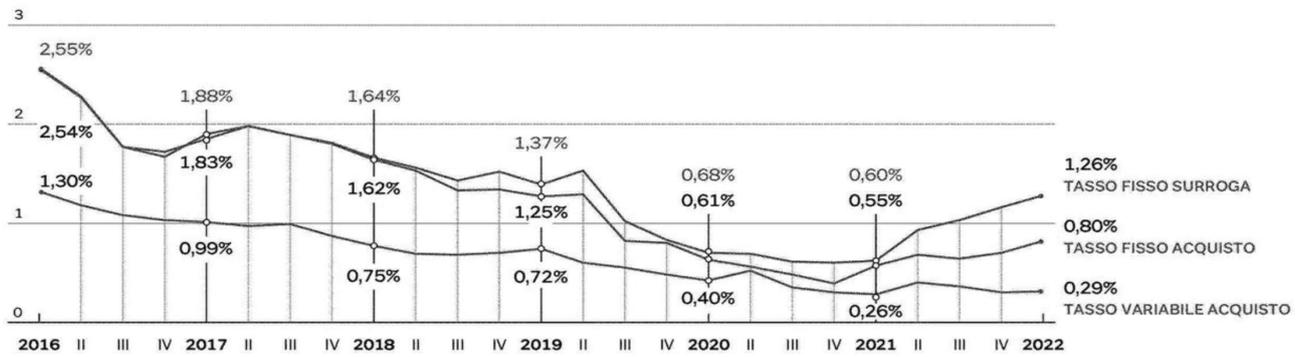
SOLE 24 ORE PLUS

12/02/22

Estratto da pag. 12

LO SCENARIO. Andamento storico 2016 - 2022 della media delle migliori offerte di mutuo in termini di TAN

Richiesta di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, richiedente di 35 anni. *Dati in percentuale*



Fonte: MutuiSupermarket.it

