

Cover story

Mutui Tasso fisso, torna a salire l'indice Irs a 20 e 30 anni

Riparte la competizione con il variabile
L'Euribor a tre mesi è fermo a -0,5%
Quali mosse per chi deve comprare casa

Andrea Gennai e Vito Lops

Il rialzo dei tassi sui mercati obbligazionari è il tema forte di questo primo scorcio del 2021 sui mercati finanziari. I segnali più evidenti si sono avuti oltreoceano con il rendimento del TNote decennale Usa balzato oltre l'1,6% mentre in Europa i segnali di risveglio sono più flebili con il Bund che resta ancora in territorio negativo. Un segnale, alimentato dalle rinnovate aspettative di inflazione, che inizia ad avere concrete ripercussioni anche nelle tasche degli italiani, a partire da mutui e prestiti.

Lo scatto dell'Irs

Mentre l'Euribor a tre mesi - tradizionale benchmark per i mutui variabili - è rimasto stabile, i segnali di risveglio dei tassi si sono materializzati sull'Eurirs, punto di riferimento per i tassi fissi, su tutte le varie scadenze. Da inizio anno ad oggi si calcola un rialzo di 41 punti base dell'indice a 20 anni, che arriva a 48 punti base sulla scadenza a 30 anni, durata massima oltre la quale le banche in genere non erogano un mutuo. Uno scatto, a detta degli esperti, che torna ad aprire la competizione tra tasso fisso e variabile. Negli ultimi anni oltre il 90% dei mutui è stato erogato con la formula del tasso fisso. Adesso, se non altro, i minimi che sono stati toccati durante la crisi della pandemia, con l'Eurirs a -0,1% nel marzo di un anno fa, potrebbero restare un ricordo.

Le attese

«L'Euribor a tre mesi - spiega Stefano Rossini, fondatore e amministratore Mutuisupermarket.it - è blindato dallo scorso ottobre sotto il -0,5% e quindi sembra che non sia cambiato nulla. In realtà sono mutate le aspettative. Se prendiamo il futuro sull'Euribor scambiato a Londra vediamo che le aspettative a 5 anni sul tasso sono passate da -0,32% di gennaio allo zero di marzo. Questo inevitabilmente ha delle ripercussioni sui tassi a medio lungo. L'Irs a 20 anni ad esempio a gennaio è sceso anche in territorio negativo con una media mensile dello 0,07% mentre oggi si attesta allo 0,41 per cento». Il quadro ci dice sul mercato che le prospettive dei tassi sono destinate ad aumentare nonostante la Bce mantenga una politica monetaria molto accomodante e i tassi di riferimento resteranno a zero ancora per molto tempo.

Nonostante queste dinamiche il fisso resta ancora un'ottima scelta, soprattutto per le durate più lunghe. Tuttavia, a livello di

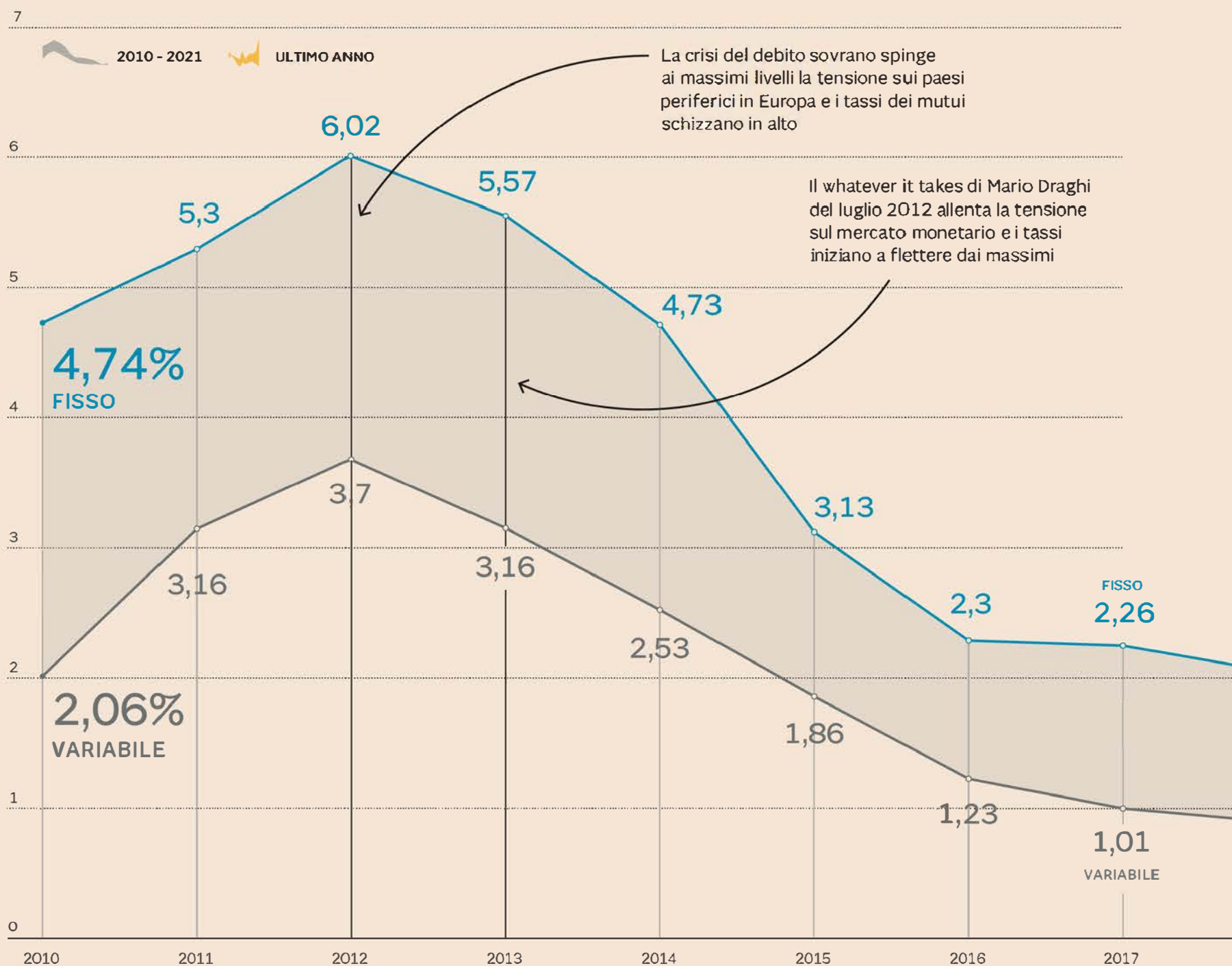
trend, si sta ampliando la forchetta tra fisso e variabile. Stando ai tassi medi applicati dalle banche rilevati da MutuiOnline.it se fino ad un anno fa il fisso e il variabile erano in partenza sostanzialmente appaiati oggi lo spread tra le due classi ha superato i 30 punti base (1,05% fisso, 0,72% variabile). E non è da escludere che nei prossimi mesi questo gap possa ampliarsi ancora. «Molte delle attuali offerte delle banche sul fisso sono a tasso finito, ciò vuol dire che il cliente in questo caso non conosce il dettaglio delle due gambe da cui è composto, ovvero lo spread deciso dalla banca e l'Eurirs di mercato - spiega Andrea Pennato, direttore commerciale di MutuiOnline.it -. Di solito queste offerte vengono aggiornate trimestralmente ed è molto probabile che in occasione della prossima revisione saliranno perché a quel punto andranno ad incamerare il recente rialzo degli Eurirs. Quindi l'attuale forchetta fisso-variabile è destinata ad aumentare e questo potrebbe spingere alcuni nuovi aspiranti mutuatari a prendere nuovamente in considerazione il variabile, negli ultimissimi letteralmente crollato in un mercato dominato per oltre il 90% delle erogazioni, tanto sulla prima casa che sulle surroghe, dal tasso fisso».

Le mosse della Bce

La forchetta potrebbe aumentare anche perché, va ricordato, che Euribor ed Eurirs - i due parametri che influenzano rispettivamente il calcolo del tasso variabile e del fisso - non si muovono in modo armonico. L'Euribor è agganciato all'andamento del tasso sui depositi (oggi a -0,5%) che può essere modificato solo dalla Banca centrale europea. Mentre gli indici Eurirs si muovono liberamente sul mercato in base alle aspettative future di un rialzo dell'inflazione. Ed è questo il motivo per cui recentemente mentre gli Euribor sono rimasti imbalsamati (la Bce anziché aprire a un futuro rialzo dei tassi ha addirittura potenziato gli acquisti di titoli di Stato e quindi il piano espansivo), gli Eurirs (mossi dalle attese di un'inflazione un po' più alta) si sono spinti un po' più su. Per convincere la Bce ad alzare i tassi le aspettative di inflazione dovrebbero avvicinarsi quanto meno alla soglia del 2% e al momento, nonostante gli stimoli fiscali del Recovery fund, le prospettive a medio-lungo termine del costo della vita nell'Eurozona (tassi forward a 5-10 anni) sono ancora lontane (1,44%).

IL TREND STORICO

Andamento dei tassi medi - fisso e variabile - dei mutui a 20/30 anni rilevati da MutuiOnline



Quando il tasso fisso è una vera incognita

IL BALZO DELL'EURIRS

Gianfranco Ursino

Comprare casa richiede i suoi tempi. Dopo aver individuato l'abitazione da acquistare, la banca e il finanziamento più adatto alle proprie esigenze, dalla formalizzazione della richiesta alla banca, alla firma davanti al notaio il mutuatario oggi deve attendere in media tre mesi e mezzo. Un arco temporale in cui può succedere di tutto e anche dopo aver accettato il preventivo di un mutuo a tasso fisso, il mutuatario non può dormire sonni tranquilli. In attesa del perfezionamento del contratto potrebbe accadere che i tassi spicchino il volo, come è successo in questo primo trimestre del 2021, determinando una rata più cara di quella ipotizzata inizialmente in banca. Da inizio anno l'Eurirs a 20 anni è balzato dal -0,02% allo 0,44 per cento.

Questione di metodo

Per evitare l'amara sorpresa di apprendere all'ultimo minuto, magari davanti al notaio, che il "tasso stipulato" sia ben più alto di quello preventivato, occorre aver ben chiara la

metodologia seguita dalla banca per definire il tasso finale che determinerà l'importo delle rate per tutta la durata del finanziamento. Il primo consiglio è quindi di diffidare dalle banche che non forniscono nell'informativa contrattuale questi importanti dettagli.

I due grandi blocchi

Ci sono banche che con il preventivo bloccano solo lo spread, ovvero la percentuale che viene sommata al parametro di mercato (Eurirs per il tasso fisso). Per quest'ultimo dato, poi, c'è chi prende come riferimento l'Irs in vigore l'ultimo giorno o il 20 del mese precedente alla stipula; altri, invece, prendono l'Irs in vigore uno o due giorni prima della stipula o una loro media.

C'è poi il gruppo di istituti che dichiarano di erogare il mutuo a un tasso fisso già indicato nel preventivo iniziale, ma lo mantengono valido solo per le stipule che vanno alla firma nel corso dello stesso mese di rilascio del preventivo stesso. Di fatto, quasi mai, poiché è praticamente impossibile pensare di chiudere l'istruttoria entro 30 giorni. In questi casi la banca è addirittura libera di definire successivamente anche lo spread e il tasso finito rimane ancora di più un'incognita.

Con i tassi in rialzo, per i futuri mutuatari diventa quindi una corsa contro il tempo giungere alla data del rogito. E in un solo mese, come è successo a febbraio, l'Irs può anche triplicare (da 0,14 a 0,42%). È dunque importante chiedere lumi sulle modalità di fissazione del tasso finale, fin dal primo contatto con la banca e se ci sono aspettative di rialzo dei tassi, meglio rivolgersi agli istituti che hanno processi di istruttoria e delibera più rapidi.

CORSA CONTRO IL TEMPO

105 giorni

Tempo medio che intercorre tra la formalizzazione della richiesta e la firma del contratto davanti al notaio. In alcuni casi - non rari - quest'arco temporale può superare anche i 5-6 mesi.

CREBITO I DATI ABI

Tassi in leggero aumento, ma ancora sui minimi storici. A febbraio il tasso medio dei mutui erogati per l'acquisto di abitazioni (prima e seconde case) è salito all'1,3%, dall'1,27% del primo

mese dell'anno. Il dato emerge dal Bollettino mensile dell'Abi (Associazione Bancaria Italiana) che riprende dati di Banca d'Italia. Il report evidenzia inoltre che nel complesso sono aumentati anche le erogazioni di prestiti alle famiglie (+2,2% su base annua).

Anche il semplice incasso rata non è più gratis

"NUOVE" VOCI DI COSTO

L'ambiente di tassi a zero, che si è sviluppato negli ultimi anni per effetto delle politiche ultraespansive da parte della Bce, ha ridotto drasticamente i margini degli istituti di credito anche nel settore dei mutui.

Se a questo aggiungiamo la sempre più accesa concorrenza che caratterizza il settore, con spread anche sotto l'1% per il variabile e intorno allo 0,5% per i mutui a tasso fisso, allora emerge chiaramente che la redditività per le banche deve venire fuori da altre voci.

Quello che si osserva da più parti è che l'istruttoria e la perizia gratuite stanno di fatto scomparendo dall'offerta. Anche gli istituti online, che ne avevano fatto un cavallo di battaglia, sempre più raramente offrono questi servizi senza caricare alcun costo al cliente. Il consiglio è quindi di andare a spulciare le offerte per trovare chi ancora offre questo vantaggio, che può diventare anche l'ago della bilancia per la scelta del mutuo soprattutto per quelli con una durata

di 10-20 anni. Tra spese di perizia e istruttoria non è ormai raro ritrovarsi con un costo di oltre mille euro, con una media generale che oscilla intorno ai 400/500 euro.

Sul mercato ci sono anche offerte con costi di istruttoria di 1.260 euro e di perizia di 300 euro, che su una durata di 10 anni fanno lievitare il tasso da un Tan dello 0,85% a un Isc (Taeg) dell'1,18%. Queste voci di spesa sono ormai diventate indubbiamente più rotonde rispetto a qualche anno fa e incidono pesantemente.

L'altra strada per ottimizzare la marginalità in un contesto di tassi a zero è quello del cross selling, che in tema di clientela legata ai mutui spesso significa anche la distribuzione di un prodotto assicurativo. Un fenomeno da sempre al centro dell'attenzione delle autorità di vigilanza con i prodotti assicurativi, che possono arrivare anche a costare il 3-5% dell'importo erogato per il mutuo (vedi approfondimento a lato).

Ma per contrastare la riduzione della marginalità del business, le banche ormai sono pronte a caricare costi che all'apparenza possono sembrare delle briciole, ma che mese dopo mese possono diventare nell'arco dei 20 anni cifre importanti. Banca Intesa Sanpaolo prevede 4 euro di spese mensili per l'incasso, anche quando le rate vengono addebitate su un conto corrente aperto presso la stessa banca. Credit Agricole Italia arriva ad addebitare per ogni rata anche 4,75 euro come spese amministrative. Un importo che nell'arco di 20 anni equivale nel complesso a un esborso per il mutuatario di 1.140 euro. Non sono briciole.

— An.Gen. e G.Ur.

LE SPESE INIZIALI

1.500 €

Tra perizia e istruttoria i casi limite vanno oltre i 1.500 euro di spesa iniziale, tra perizia e istruttoria. Importi, che insieme a spese notari e imposte, vanno subito a ridurre la somma erogata dalla banca

CREBITO
LO STATO DELL'ARTE

Da anni il tasso fisso domina la scena sul mercato dei mutui per la prima casa. Un trend partito nel 2013, quando rappresentavano solo il 20% dei finanziamenti erogati per l'acquisto della prima casa, per salire via via

fino al 95,4% di fine 2020. Una percentuale rimasta pressoché invariata nei primi due mesi del 2021 (95,1%), destinata però a ridursi nel corso dell'anno. I mutui a tasso variabile rappresentano oggi solo il 4,7% dei finanziamenti erogati e sono ormai quasi inesistenti i mutui a tasso misto e quelli variabili con cap.

Mutui erogati per tipologia di tasso nei primi 2 mesi del 2021



Durata e percentuale del prestito determinanti nel calcolo del tasso

LE VARIABILI CHIAVE

Vito Lops

Oggi è possibile stipulare un mutuo di 140mila euro (fedele quindi ai dati medi di mercato in Italia) relativo a un immobile di 200mila euro (cioè un finanziamento del 70% del valore della casa) pagando nell'ipotesi migliore un tasso fisso dello 0,55% e un variabile dello 0,26%, a fronte di una durata dell'operazione di 20 anni. Se ci spostiamo dal Tan (il Tasso annuo nominale che comprende solo gli interessi) al Taeg (il Tasso annuo effettivo globale che include anche eventuali oneri accessori, come istruttoria, perizia e incasso rata) si passa allo 0,72% e allo 0,38%. Entrambe le opzioni viaggiano comunque sotto la soglia del 1%, prendendo come base le offerte più competitive in questo momento elaborate dall'aggregatore MutuiOnline.it.

Le condizioni cambiano se si muovono le condizioni di partenza. Ad esempio se si riduce la durata, il Taeg sale perché l'impatto delle spese fisse diventa in proporzione più elevato. I tassi salgono un po' se si chiede un mutuo più elevato, fino all'80%, e ancor di più se ci si sposta per quelle poche banche che oggi offrono - oltre la soglia limite del 1,80%. Questi esempi ci aiutano a comprendere che il mutuo è un contratto articolato, dove le compo-

Le offerte del momento

Le migliori 5 offerte di mutuo a tasso fisso e variabile presenti sul portale MutuiOnline al 16 marzo scorso per un impiegato milanese 35enne che desidera acquistare una prima casa del valore di 200mila euro con un mutuo di 140mila euro a 20 anni

TASSO FISSO	RATA	ISC (TAEG)
Banca Carige 0,55% (Tasso fisso)	616 €	0,72%
UniCredit 0,60% (Tasso fisso)	619 €	0,72%
Creдем 0,57% (IRS 20A + 0,17%)	617 €	0,84%
Banca Sella 0,80% (Tasso fisso)	631 €	0,96%
Cr. Agricole 0,78% (Tasso fisso)	630 €	0,98%
TASSO VARIABILE	RATA	ISC (TAEG)
UniCredit 0,26% (Euribor 3M + 0,80%)	598 €	0,38%
Banca Sella 0,46% (Euribor 3M + 1,00%)	610 €	0,62%
Crédit Agricole 0,47% (Euribor 3M + 1,01%)	611 €	0,67%
Banca Carige 0,50% (Euribor 3M + 0,50%)	613 €	0,67%
Creдем 0,41% (Euribor 3M + 0,95%)	607 €	0,68%

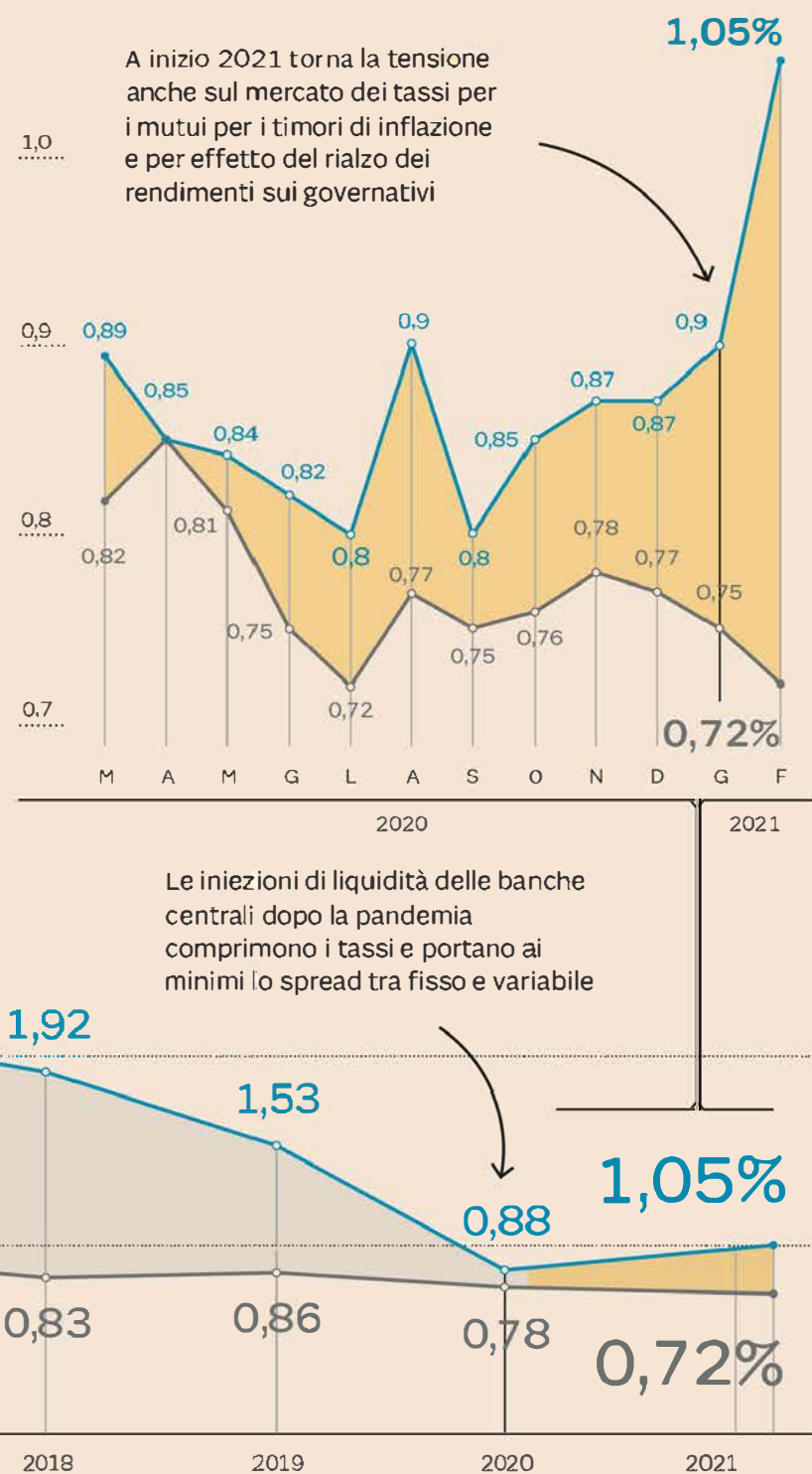
Fonte: www.mutuionline.it

nenti di durata e loan to value (ovvero la percentuale del prestito in relazione al valore dell'immobile) giocano un ruolo determinante nel calcolo del tasso finale. Senza dimenticare la differenza a monte - che poi è da sempre il dubbio amletico sul prodotto - tra tasso fisso e variabile.

Analizzando l'offerta, emergono poi altri elementi degni di nota. Se un tempo erano le banche online (che consentono di espletare tutti i passaggi del mutuo senza passare in filiale) a farla da padrone nella classifica delle più vantaggiose, og-

gi il mercato è dominato dalle banche tradizionali. Altro spunto di riflessione: l'offerta è oggi meno articolata perché negli ultimi anni si è assuefatta a una domanda molto semplice, caratterizzata dalla "voglia di tasso fisso". Quindi sono scomparsi dai radar i mutui "variabile a rata costante" e il "variabile con cap". Ma non è da escludere che queste soluzioni possano essere ripescate dalle banche, qualora i mutuatari dovessero, nel caso la forchetta tra fisso e variabile aumenti, tornare a manifestarne interesse.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ABC DEL MUTUATARIO

Perevitare spiacevoli sorprese

Un vero percorso a ostacoli. Spesso la strada per giungere alla stipula del contratto di mutuo oltre ad essere complicata, è anche costellata da spiacevoli sorprese, riconducibili alla scarsa conoscenza delle condizioni contrattuali. Ma se è vero che il dovere del cliente è quello di arrivare preparato il più possibile all'appuntamento con la stipula, il principale diritto è quello di esigere tutte le informazioni utili da parte della banca.

Leggere il contratto con calma a casa

Diffidate dell'istituto di credito che non vi offre la possibilità di leggere con calma a casa, prima di formalizzare allo sportello con una firma la richiesta del finanziamento. In genere il cliente quando entra in banca è in una posizione di assoluta debolezza e non osa fare due volte la stessa domanda. In questo caso però insistete: è un vostro diritto leggere le condizioni contrattuali.

Davanti al notaio è poi troppo tardi

Quando le sorprese, che possono anche non dipendere dalla banca ma dalle dinamiche del mercato, spuntano sul tavolo del notaio è praticamente impossibile tirarsi indietro: fare retromarcia a quel punto è molto oneroso, in termini economici e soprattutto emotivi. Anche i notaia ricevono spesso le bozze del contratto di mutuo pochi giorni se non addirittura alcune ore prima della stipula, quando ormai è troppo tardi per intervenire. Il consiglio - tanto ovvio, quanto a volte purtroppo inascoltato - è quindi di chiedere il contratto e leggerlo per tempo: prevenire, piuttosto che poi lamentare.

Il prezioso aiuto dei comparatori online

Confrontare le offerte di diverse banche per individuare quella più conveniente. Non limitatevi alla vostra banca attuale. Per un primo confronto utilizzate i comparatori online, anche solo per utilizzare le offerte presenti sul web per negoziare personalmente condizioni migliori.

Occhio al Taeg e alle polizze

Per valutare la convenienza dell'offerta il primo dato da utilizzare è il Taeg (Isc-indicatore sintetico di costo) che indica il costo totale del credito concesso a carico del consumatore, comprensivo degli interessi e di tutti gli altri oneri da sostenere come le spese e le commissioni accessorie. Il Taeg è dunque il costo reale del mutuo perché comprensivo di tutto. O quasi. Le polizze facoltative sono essere escluse dal calcolo del Taeg. Quello delle polizze assicurative è un fattore da monitorare e da confrontare con altre offerte simili per capire quale sia il prodotto più conveniente.

Meglio fare più preventivi se serve la polizza

COPERTURE ASSICURATIVE

Federica Pezzatti

È questione di mesi e il blocco degli incassi cesserà. Ora si parla del 30 giugno, ma non è escluso che si vada oltre tale data. Ma che accadrà a chi sfortunatamente dovesse rientrare tra coloro che si trovano privi di posto di lavoro? Se hanno sottoscritto polizze contro la perdita d'impiego legate a un mutuo ci penserà l'assicurazione a pagare (ma di solito solo 6-12 rate post evento). «La garanzia "perdita involontaria di impiego" copre gli eventuali licenziamenti dovuti a tagli del personale per giustificato motivo oggettivo e quindi conseguenti anche all'attuale situazione economica», spiega Maurizio Taglietti, General Manager di MetLife in Italia. La copertura perdita d'impiego è di solito inserita in soluzioni Cpi o Ppi più articolate che proteggono anche in casi di altre avversità (decesso/invalità permanente totale), coperture che qualora si attivassero permetterebbero di ottenere una cifra pari al debito residuo del mutuo in

modo da agevolare l'estinzione. Per autonomi e partite Iva, non assicurabili dalla perdita d'impiego, esistono soluzioni diverse, come ad esempio l'inabilità temporanea totale che permette all'assicurato di rimborsare le rate nel caso di un infortunio o una malattia. Non si tratta, è bene ricordarlo, di polizze obbligatorie (come l'incendio e scoppio che comunque si può sottoscrivere anche da intermediari diversi dall'istituto erogatore), ma sono polizze facoltative. Se la banca dovesse imporre a chi stipula un mutuo, la compagnia dovrebbe inserirle nel Taeg del mutuo (con il rischio di superare la soglia dell'usura) e dovrebbe comunque dare anche la possibilità al mutuatario di trovare una polizza simile anche al di fuori dello sportello bancario. Generalmente dunque la polizza viene proposta formalmente come libera scelta anche se poi, come appurato dalle indagini Antitrust, di fatto la polizza Ppi diventa una soluzione che "facilita la pratica".

Chi si trova ad aver sottoscritto comunque un contratto assicurativo di cui non è convinto (e che magari è stato necessario per snellire la procedura di erogazione) può sempre dare disdetta entro 60 giorni dalla stipula e non ci potrà essere alcuna conseguenza sul finanziamento erogato (tasso e altri oneri accessori rimarranno inalterati). In molti si chiedono poi se un lavoratore già in cassa integrazione possa stipulare la polizza perdita d'impiego. Meglio guardare bene le condizioni di polizza e le esclusioni. «Nel nostro caso per essere assicurabile deve avere un contratto a tempo indeterminato con lo stesso datore di lavoro da almeno un anno», spiega Taglietti.

I COSTI

5mila €

Premio per un 40enne
È il costo medio di una copertura (decesso, invalidità permanente totale, perdita involontaria d'impiego) per 100mila euro di mutuo da rimborsare in 10 anni per un 40enne in buona salute.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

