

# Mutui da saldo grazie al Bund

Tassi a nuovi minimi sul fisso e sul variabile  
Chi sta stipulando ora è meglio che si faccia congelare le condizioni

Vito Lops

Il mese di agosto passerà agli annali della finanza come uno dei più euforici sul fronte dei tassi. Tra i vari record che il mercato obbligazionario mondiale ha toccato si annovera il minimo di tutti i tempi per i rendimenti del Bund tedesco. Il titolo a dieci anni - che solo a maggio esprimeva rendimenti positivi - in settimana è sprofondato fino a -0,71%. Questa notizia interessa da vicino anche la platea dei mutuatari, tanto quelli che si stanno domandando se stipulare in questa fase un prestito ipotecario, ma anche tutti coloro che ne stanno già rimborsando uno e fanno bene a chiedersi se è il caso di migliorarlo attraverso la porta della surroga. Perché i tassi del Bund - il titolo considerato più affidabile tra i bond dell'Eurozona - sono strettamente collegati anche agli indici Eurirs (degli swap con cui coprirsi dal rischio tassi per periodi che vanno da 1 a 50 anni) sulla base dei quali viene determinato il tasso di interesse dei mutui a tasso fisso (che si ottiene appunto aggiungendo all'Eurirs di periodo lo spread deciso autonomamente dalla banca in funzione della politica commerciale che intende adottare). Il crollo del tasso del Bund è rimbalzato direttamente sugli indici Eurirs che fino alle scadenze di 20 anni sono scivolati per la prima volta nella storia sottozero. «Questo significa che chi oggi stipula un mutuo a tasso fisso con banche che adottano la formula "Eurirs + spread" e non quella del tasso finito, si vedrà per la prima volta calcolare il Tan (Tasso annuo nominale) attraverso la sottrazione dell'indice Eurirs allo spread se il mutuo non eccede la

durata dei 20 anni - responsabile business development di MutuiSupermarket -. In ogni caso il crollo degli Eurirs ha avuto un forte impatto sulle offerte delle banche. Oggi per la prima volta i migliori mutui a tasso fisso sono scesi sotto la soglia dell'1%».

Anche i mutui a tasso variabile stanno aggiornando nuovi minimi perché l'Euribor - l'indice di riferimento che viene aggiunto allo spread mese dopo mese per ottenere l'importo delle rate - sono sui livelli più bassi di sempre. In previsione di nuovi tagli da parte della Bce nella prossima riunione del 12 settembre, il mercato si è portato avanti. L'Euribor a 3 mesi è scivolato a -0,43% con prospettive di ulteriori scivoloni in base all'entità del taglio che l'istituto di Francoforte intenderà apportare al tasso sui depositi (al momento fissato a -0,4% ma "visto" a -0,5% o -0,6%), a cui l'Euribor è agganciato.

A questo punto l'aritmica scelta tra fisso e variabile diventa sempre più "piacevolmente" complicata. Entrambi sui minimi e con prospettive di ulteriori record al ribasso. Con il divario tra fisso e variabile che però si è decisamente assottigliato nel mese di agosto (si veda la tabella).

Il consiglio per chi si appresta a chiedere un mutuo nei prossimi giorni è di farsi congelare il tasso del preventivo per almeno 30 giorni. In questo modo ci si coprirebbe dall'eventualità che Bce deluda le attese annunciando nella riunione di settembre manovre espansive meno forti di quelle che i mercati stanno ora scontando avendo già portato i tassi di mercato (Bund, Eurirs, Euribor) su livelli da saldo. Se la Bce dovesse sorprendere in negativo c'è da aspettarsi una risalita dei tassi e di conseguenza i costi dei mutui potrebbero risalire un po'. Ma va detto che la probabilità che il governatore Mario Draghi disattenda le attese di investitori (e mutuatari) proprio a ridosso della scadenza del suo mandato (31 ottobre) sembra essere poco più che un'ipotesi scolastica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La discesa dei tassi

Storico dei migliori Tassi Fissi offerti per operazione di mutuo di importo € 140.000, durata 20 e 30 anni e valore immobile € 220.000



Fonte: MutuiSupermarket.it

## Le offerte del momento

Richiesta di 34 enne di 140mila €, per acquisto casa di 220mila €. durata 20 anni

### TASSO VARIABILE

NOME DELLA BANCA	TIPO ISTRUTTORIA	INDICE EURIBOR	SPREAD %	TAN %	RATA €	TAEG %
1. Credem	In filiale	3 mesi	0,90	0,48	611,66	0,70
2. UniCredit	In filiale	3 mesi	1,05	0,63	621,13	0,77
3. Crédit Agricole	In filiale	3 mesi	1,08	0,66	622,96	0,80
4. Hello Bank	Da casa	1 mese	1,10	0,68	624,31	0,82
5. Banco di Sardegna	In filiale	6 mesi	1,10	0,69	624,37	0,86
6. Webank	Da casa	3 mesi	1,25	0,83	633,41	0,86
7. BNL	In filiale	1 mese	1,10	0,68	624,31	0,87
8. Intesa Sanpaolo	In filiale	1 mese	1,15	0,73	627,38	0,89
9. IWBan	Da casa	1 mese	1,22	0,92	638,87	0,99
10. Banco BPM	In filiale	3 mesi	1,25	0,83	633,41	1,01

### TASSO FISSO

NOME DELLA BANCA	TIPO ISTRUTTORIA	TAN %	RATA €	TAEG %
1. Credem	In filiale	0,60	618,18	0,80
2. Banco BPM	In filiale	0,75	628,36	0,92
3. Crédit Agricole	In filiale	1,06	647,61	1,20
4. UniCredit	In filiale	1,10	650,12	1,22
5. IWBan	Da casa	1,15	653,26	1,25
6. Intesa Sanpaolo	In filiale	1,15	653,26	1,31
7. UBI Banca	In filiale	1,15	653,26	1,32
8. Hello Bank	Da casa	1,30	662,76	1,45
9. CheBanca!	In filiale	1,26	660,22	1,45
10. BPER Banca	In filiale	1,28	661,49	1,46

Fonte: MutuiSupermarket.it