

Contro il rincaro dei mutui c'è il super-fisso al 3%: lo 0,5% meno del variabile

Storicamente la garanzia di una rata che non cambia costa di più. Il gap è destinato ad aumentare: in arrivo altre promozioni

di **TOBIA DE STEFANO**

■ Che il fisso sia diventata l'arma migliore nelle mani dei mutuatari italiani per difendersi dal caro prestiti (per Bankitalia la media a febbraio è del 4,12%) non è un novità assoluta. È invece un evento storico il gap che si è creato oggi sul mercato tra i prodotti a tasso fisso e i variabili. Inversione di tendenza a parte (normalmente un variabile dovrebbe essere meno caro), la migliore offerta sul fisso costa quasi mezzo punto in meno rispetto al miglior variabile. Come da tabella, il Taeg (costo complessivo) del prestito con la rata immutabile di Agricole è del 3,19% contro il 3,65% di Banca Sella. È altrettanto vero che la banca francese sta portando avanti una politica abbastanza aggressiva e quindi può essere considerata un'eccezione, ma la differenza seppur meno evidente (parliamo dello 0,20-0,30%) riguarda la media di quello che troviamo oggi andando in banca a chiedere un prestito per comprare casa. Il fisso di Widiba, continuando nella classifica dei migliori prodotti, ha un Taeg del 3,61%, mentre il variabile di Bper arriva al 3,92%. E via discor-

rendo.

«A mia memoria il differenziale tra fissi e variabili», spiega **Guido Bertolino**, responsabile business development di Mutui SuperMarket, «è sempre stato positiva, nel senso che i primi sono più cari di un punto, un punto a mezzo percentuale rispetto ai secondi. Di recente abbiamo assistito a una forte limatura di questa forchetta e a inizio aprile si è arrivati a una fase di equilibrio che adesso è diventata una vera e propria inversione di tendenza». Cosa succederà in futuro? «Tutti i dati», continua **Bertolino**, «fanno pensare che questo gap che si è creato potrebbe addirittura crescere. Mentre l'Euribor a tre mesi (il tasso di riferimento dei variabili al quale si deve aggiungere lo spread deciso dalla banca) è oggi al 3,18% e secondo i future raggiungerà l'apice a quota 3,60% a settembre, l'Eurirs a 20 anni (il tasso di riferimento dei mutui a tasso fisso) è abbastanza stabile (siamo al 2,90% e nell'ultimo mese non ha subito particolari fluttuazioni)». Ma non solo. Perché è iniziato il periodo delle offerte che quest'anno sembrano premiare i fissi rispetto ai variabili.

Ci sono due istituti (oltre a Bper, la banca che storicamente ha praticato queste opzioni) che offrono il mutuo a tasso fisso con condizioni bloccate per alcuni mesi. Si tratta del Credem e dello stesso Credit Agricole. Messa in soldoni: «Quando si istruisce una pratica di mutui, di solito viene fissato un Taeg, un costo complessivo, come preventivo, che poi può variare a seconda della variazione dei tassi quando arriva il momento della stipula effettiva. Credem per le offerte di aprile ha bloccato il costo del prestito fino a luglio (si hanno tre mesi di tempo per chiudere il contratto). Agricole, per le offerte di aprile e maggio, invece, ha bloccato le offerte fino a settembre», spiega il manager di Mutui SuperMarket.

Va infine ricordato che il

mercato per mille motivi sta vivendo un periodo di stacca. Il Crif dice che a febbraio sono stati chiusi il 25% in meno dei contratti rispetto allo scorso anno. Insomma, ci sono le condizioni perché diverse banche decidano di incentivare la clientela con nuove offerte e nella scelta tra il fisso - che in questo momento non ha confronti in termini di convenienza - e il variabile, propendano per il primo.

