Il Sole 24 ORE

PAESE : Italia
PAGINE :8
SUPERFICIE :37 %
PERIODICITÀ : Quotidiano□□

DIFFUSIONE :(167257)
AUTORE : Vito Lops

► **7 giugno 2022**

Mutui, gli italiani riscoprono il variabile

Investimenti. A fine 2021 il tasso fisso rappresentava il 95% delle richieste: a oggi il variabile rappresenta il 24% della domanda e prepara il sorpasso

Il mercato. Il Taeg medio dei mutui a rata bloccata è passato dallo 0,91% al 2,24% in quattro mesi, quello variabile da 0,5% a 0,8%. Ma c'è l'incognita Bce

Vito Lops

Mutui, sta tornando in auge il tasso variabile. A fine 2021 la dominance del fisso era pressoché totale rivestendo il 95% delle richieste. Ad oggi invece, il variabile ha rosicchiato molto terreno ricoprendo il 24% della domanda. Un crescendo vertiginoso, con una media di otto punti percentuali al mese nell'ultimo trimestre. Di questo passo non è impossibile ipotizzabile un sorpasso nella seconda metà dell'anno. Sembra un paradosso perché questa nuova tendenza di mercato si sta affermando proprio nel momento in cui i timori per un aumento ulteriore dell'inflazione dovrebbero in teoria spingere i mutuatari a scegliere la protezione del tasso fisso.

Ma cosa sta accadendo? I mutuatari sono improvvisamente impazziti trasformandosi da formiche (attitudine tipica dei risparmiatori italiani che si riflette, lato mutui, in una storica preferenza per il fisso) in cicale?

La risposta la dà il mercato delle nuove offerte. I mutui a tasso fisso stanno subendo dei rialzi eccezionali, complice l'impennata degli indici Eurirs a cui sono agganciati per il calcolo delle rate. L'Eurirs a 20 anni è balzato dallo 0,6% di inizio anno al 2,07%. Di conseguenza, pur mantenendo invariato lo spread (la percentuale di guadagno lordo che la banca fissa nell'operazione e che si aggiunge all'Eurirs per stabilire il tasso fisso finale) i nuovi mutui a rata bloccata sono visibilmente più cari rispetto a pochi mesi fa. A dicembre il Taeg medio (quel tasso che comprende anche i costi accessori) rilevato sulle migliori offerte di MutuiSupermarket.it era pari allo 0,91%. Ora siamo al 2,24%. Molto più contenuto invece l'aumento registrato sui tassi variabili che, a parità di spread, variano in funzione dei movimenti dell'Euribor che finora si è mosso poco (quello con scadenza 1 mese è praticamente invariato mentre il 3 mesi, a -0,33%, è cresciuto di 20 punti base). Di conseguenza un variabile a dicembre costava lo 0,5% e adesso difficilmente si spinge oltre lo 0,8%. «Lo spread tra tasso fisso e variabile è passato da 40 punti base in più per il tasso fisso a dicembre a 145 oggi, un aumento di 105 punti base in sei mesi che spiega chiaramente il motivo per cui la domanda si sta rapidamente posizionando sul variabile», spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it.

Ma se i tassi dovessero continuare a salire non c'è il rischio che chi stipula oggi un variabile allo 0,8% si trovi dopo qualche anno a pagare molto di più dell'attuale 2,24% che otterrebbe con il fisso? È questa la domanda del momento che si stanno ponendo tanto i nuovi mutuatari quanto i vecchi che magari hanno in pancia un variabile e si chiedono se sia il caso di effettuare una surroga, spostare cioè il mutuo su un'altra banca e virando sul fisso, pagando dal mese successivo una rata più alta ma proteggendosi allo stesso tempo dal cigno nero di un'inflazione che vada del tutto fuori controllo.

«Per ora la risposta che stanno dando i nuovi mutuatari è molto pratica, focalizzata più sulle dinamiche di breve periodo - prosegue Rossini -.

Tutti i diritti riservati

Il Sole 24 ORE

PAESE : Italia
PAGINE :8
SUPERFICIE :37 %
PERIODICITÀ : Quotidiano□□

DIFFUSIONE :(167257)
AUTORE : Vito Lops

► **7 giugno 2022**

Uno spread di 150 punti base a svantaggio del fisso implica che chi si espone al rischio con il variabile oggi è come se partisse col vantaggio di sei rialzi dei tassi da 25 punti base della Bce. È questo il suo cuscinetto di vantaggio in partenza». Perché gli Euribor di breve durata (1 mese e 3 mesi, quelli più utilizzati sui mutui) si muovono solo in prossimità di un rialzo dei tassi da parte della Bce. Finché essa temporeggia può accadere quello a cui abbiamo assistito negli ultimi mesi: pur in presenza di un'inflazione rampante (8,1% nell'Eurozona e 6,9% in Italia) gli Euribor sono rimasti piatti, a differenza degli Eurirs che sono subito decollati a ruota delle aspettative di inflazione.

A conti fatti chi stipula oggi un fisso si assicura, pagando in più l'equivalente di sei rialzi dei tassi della Bce (quindi 150 punti base), dal fatto che la Bce non alzi il costo del denaro (e che però una volta fatto lo mantenga per un lungo periodo) più di sei volte. È evidente che questa assicurazione non sono disposti tutti a pagarla, come dimostra lo spostamento della domanda verso il variabile. Uno su quattro preferisce correre il rischio che prima o poi la situazione si stabilizzi o che, qualora la Bce dovesse procedere più speditamente nel rialzo dei tassi (a tal proposito il mercato si aspetta un rialzo di 100 punti base nell'arco dei prossimi 12 mesi, il primo a partire da luglio, da 25 punti base) non vada comunque a toccare livelli allarmanti (perché a quel punto dovrebbe mettere nel conto le conseguenze sulla sostenibilità dei debiti sovrani dei Paesi più indebitati). Si naviga a vista nella profonda incertezza, anche perché molto dipende dall'imprevedibilità della guerra in Ucraina e dai suoi impatti tanto sull'inflazione quanto sulla crescita economica (col rischio di stagflazione). L'incertezza di fondo spiega anche perché stanno crescendo i "mutui variabili con cap", soluzioni a rata indicizzata all'Euribor fino ad una certa soglia (il cap) oltre il quale il mutuatario è comunque al riparo da ulteriori impennate degli Euribor. Ad inizio anno questi prodotti erano assenti, oggi coprono il 4% del mercato. Vi sono soluzioni con cap inferiori al 3%, più in alto rispetto agli attuali fissi ma in fondo non di molto. La sensazione è che nei prossimi mesi le banche struttureranno ancora di più l'offerta di questi prodotti che potrebbero essere sempre più richiesti, anche per le surroghe.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sembra un paradosso: la tendenza si afferma nel momento in cui crescono i timori per un aumento ulteriore dell'inflazione

Un mutuatario su quattro preferisce correre il rischio che la situazione si stabilizzi o che la Bce non tocchi livelli allarmanti

Tutti i diritti riservati

Il Sole 24 ORE

PAESE : Italia
PAGINE :8
SUPERFICIE :37 %
PERIODICITÀ : Quotidiano□□

DIFFUSIONE :(167257)
AUTORE : Vito Lops

► **7 giugno 2022**

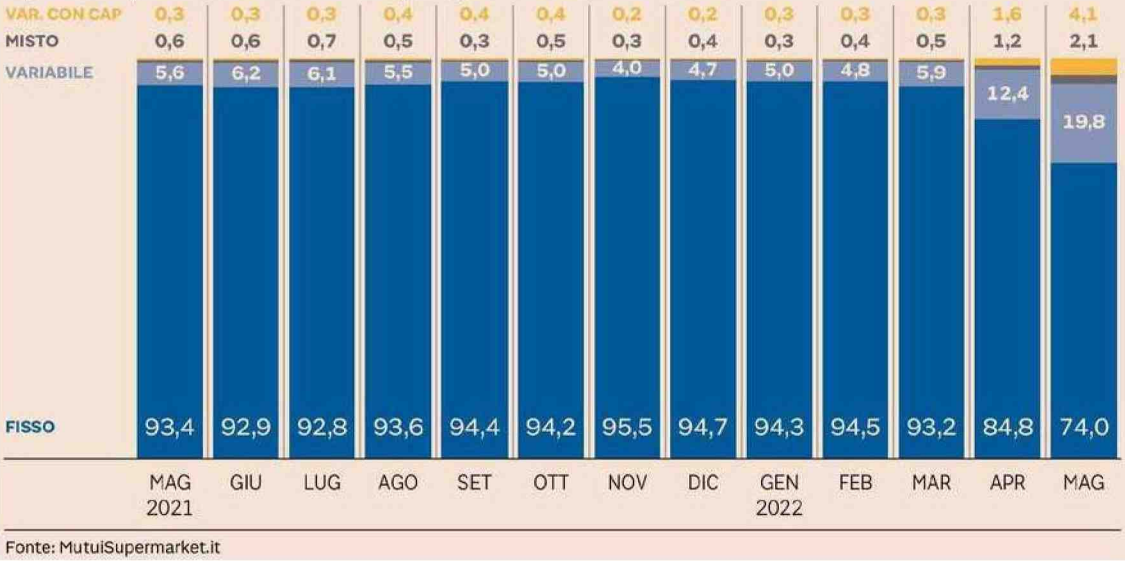
Il confronto

Andamento storico della media dei tre migliori tassi (TAEG) per mutui acquisto casa

Fonte: MutuiSupermarket.it

Le richieste di mutui

Ripartizione percentuale delle richieste per tipo di tasso 2021-2022



Fonte: MutuiSupermarket.it

Tutti i diritti riservati