

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

Mutui Anche se un poco rincarati, i tassi non indicizzati battono sempre i variabili. E non solo in termini di sicurezza

FISSO ANCORA D'OCCASIONE

GRAPHICA MF-MILANO FINANZA

di **Tancredi Cerne**

Ultima chiamata per i mutui a tasso fisso? Non esattamente, ma chi ha intenzione di acquistare casa e sottoscrivere un mutuo del genere, farebbe comunque meglio ad affrettarsi. Il perché è presto detto. Negli ultimi mesi i tassi Eurirs, parametro cui è legato questo tipo di prestiti casa, sono infatti saliti, con riflessi immediati sul costo del finanziamento, cioè sull'importo della rata, aumentandone così il divario rispetto ai finanziamenti

indicizzati. Questi ultimi sono infatti rimasti invariati visto che l'Euribor cui sono legati non solo è fermo, ma anche sempre negativo (-0,37%). La buona notizia è che il rialzo dei tassi Irs si è per ora bloccato, anzi ha addirittura fatto un po' di marcia indietro, e che nell'immediato futuro non dovrebbe non dovrebbe ripartire. Chi vuole quindi approfittare di finanziamenti bloccati su livelli, anche a lungo termine, storicamente bassissimi, è ancora in tempo per approfittarne, prima che lo scenario cambi per davvero in peggio. I timori in realtà non riguarda-

tradurrebbero in un aumento dello spread tra i decennali di Btp e Bund tedesco, cioè in un aumento del costo del denaro. Altre tensioni poi offuscano il futuro dell'Europa. Superato lo scoglio delle elezioni olandesi, ora a modificare lo scenario potrebbero invece contribuire le elezioni in Francia e Germania dei prossimi

IL MERCATO DEI MUTUI A TASSO FISSO

Impiegato 35 anni, acquisto casa - importo mutuo 100.000 €. Valore immobile 200.000 € - Rilevazioni del 28/03/2017

	Spread	Rata in €	Isc (Taeg)	
20 ANNI	❖ BANCADINAMICA	1,80% (Eurirs 20A +0,55%)	496	1,94%
	❖ WEBANK	1,80% (fissato dalla banca)	496	2,03%
	❖ CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	1,80% (Eurirs 20A +0,55%)	496	2,05%
	❖ BANCA SELLA	1,90% (fissato dalla banca)	501	2,06%
	❖ CHEBANCAI	2,02% (Eurirs 20A +0,70%)	507	2,07%
30 ANNI	❖ IW BANK PRIVATE INVESTMENTS	2,25% (Eurirs 30A +0,90%)	382	2,37%
	❖ INTESA SANPAOLO	2,20% (fissato dalla banca)	380	2,40%
	❖ DEUTSCHE BANK	2,28% (Eurirs 30A +0,95%)	384	2,40%
	❖ WEBANK	2,36% (Eurirs 30A +0,95%)	388	2,41%
	❖ BANCO DI SARDEGNA	2,25% (fissato dalla banca)	382	2,44%

Fonte: www.mutuonline.it

no tanto un ritorno in grande stile dell'inflazione (un suo assestamento intorno al 2% sarebbe anzi auspicabile per l'economia dell'Eurozona), quanto la possibilità di turbolenze di mercato e crisi di fiducia sull'Italia, che subito si



mi mesi: un'eventuale vittoria delle forze anti Ue potrebbe minare la stabilità del Vecchio Continente. Per non parlare della variabile Brexit (il processo di uscita della Gran Bretagna dalla Ue è stato avviato proprio nei giorni scorsi) che potrebbe determinare conseguenze ancora non del tutto prevedibili per il sistema economico dei Paesi europei.

Tuttavia la possibilità che l'inflazione possa crescere comunque sussiste, ma più remota o meglio altalenante così come lo è il trend dell'economia. Lo stesso governatore della Bce Mario Draghi ha dichiarato che l'aumento dei prezzi al consumo registrato nell'ultimo periodo appare per ora episodico perché legato in parte all'aumento di petrolio e derivati che per ora non sembra destinato a proseguire, sia al rincaro dei prodotti agricoli, legato però al maltempo. Insomma, l'aumento dei consumi per ora non sembra tale da impattare significativamente sui prezzi.

Resta piuttosto il percorso di rialzo dei saggi ufficiali avviato di là dall'oceano dalla Fed americana. Ma anche se quest'ultima, dopo aver messo fine al Quantitative easing, ha già effettuato due rialzi e ne ha confermati altri tre nel corso dell'anno, non sembra sia comunque orientata a una politica monetaria davvero restrittiva.

Lo stop al Qe è in programma anche nell'Eurozona, ma la Banca centrale europea ne ha comunque garantito l'estensione fino a dicembre 2017. Da quel momento in avanti però il rialzo dei tassi di interesse potrebbe avere campo libero, trainato anche dalla politica monetaria restrittiva avviata dalla Federal Reserve americana.

Ma, ammesso che tutto ciò avvenga (anche negli Usa la crescita a tratti appare meno spedita rispetto alle previsioni e le prime incertezze del governo Trump certo non aiutano), quale potrebbe essere l'impatto sui mutui tricolore?

Secondo i dati di Mutuonline, la differenza di costo tra mutuo a tasso fisso e variabile è oggi intorno all'1% su finanziamenti di durata ventennale, per salire all'1,35-1,50% per quelli a 30 anni. Su un mutuo da 100 mila euro il divario tra le corrispondenti rate è di 50-55 euro al mese per il prestito ventennale e di 60-65 euro nell'altro caso, ovvero tra 600 e 800 euro

l'anno. L'aggravio di costo sa-

rebbe però compensato dalla garanzia di una rata invariata nel tempo, senza contare che andrebbe ad annullarsi, per trasformarsi addirittura in un risparmio, in caso di aumento del costo del denaro. Certo, in caso di mancato rialzo dei saggi, la convenienza del tasso fisso andrebbe via via a svanire a vantaggio del variabile, più volatile ma certamente più conveniente. «Ma non va dimenticato che, nonostante il rialzo dei mesi scorsi dell'Eurirs, il costo dei mutui a tasso fisso resta vicinissimo ai minimi storici», sottolinea Roberto Anedda di Mutuonline. «Non è per nulla scontato che in futuro ci si possa ancora assicurare un fi-

nanziamento a 30 anni a un tasso finito inferiore al 2,5%, anzi oggi i migliori sfiorano il 2,20%, mentre sulla scadenza ventennale si può addirittura spuntare un tasso dell'1,80% e un Taeg del 2-2,10%».

Analizzando la curva dei tassi si scopre infatti che soltanto cinque anni fa lo stesso mutuo poteva costare oltre il 6% all'anno, e che anche quello a tasso variabile costava il 3,70%. Da quel momento in avanti il costo di un prestito casa è progressivamente calato fino a toccare un minimo del 2,1% la scorsa estate quando il tasso Eurirs a 20 anni ha segnato il minimo storico a 0,65%. Senz'altro una bella occasione. Non a caso lo scorso

anno, l'80% dei sottoscrittori di mutui si è orientato verso il tasso fisso, per un ammontare complessivo di quasi 29 miliardi di euro rispetto a un totale di 36 miliardi di erogazioni nette nel 2016. Una bella cifra che rappresenta un incremento del 23% rispetto soltanto a un anno prima.

Al di là della crescita delle preferenze per il mutui a tasso fisso, è tutto l'erogato a seguire un trend di crescita, che si protrarrà anche quest'anno. Secondo le previsioni di Nomisma nel 2017 i mutui casi erogati dovrebbero segnare un nuovo record, toccando quota 52 miliardi.

Ma con quale formula? Sarà ancora il tasso fisso a catalizzare le scelte degli italiani o tornerà in auge il mutuo a tasso variabile? «A oggi la bilancia continua a pendere a favore del tasso fisso», sostiene

ne Anedda. «Il costo è ancora basso e il divario col variabile contenuto, divario che quindi è largamente compensato dalla sicurezza offerta da questo tipo di mutui, specie nel caso di durate prolungate».

Infine, poco convenienti risultano le scelte intermedie, per esempio i mutui con cap, che infatti le banche hanno ancora in listino, ma senza spingerle. Il cap resta infatti su livelli troppo alti: i migliori sono al 3,6-4%, ma c'è chi arriva al 5%.

Ricordiamo che questo tipo di finanziamenti sono indicizzati ma con uno stop a un livello prefissato: solo al raggiungimento di quel livello la rata smetterà di salire. Non va inoltre dimenticato che questi mutui prevedono inoltre uno spread più alto, dovuto al costo della copertura (riproduzione riservata)

I MIGLIORI MUTUI A TASSO VARIABILE OGGI SUL MERCATO

Impiegato 35 anni, acquisto casa - Importo mutuo 100.000 euro -
Valore immobile 200.000 euro - Dati al 28/03/2017

DURATA 20 ANNI

	Tasso variabile	Rata in €	Isc (Taeg)
❖ WEBANK	0,90% (fissato dalla banca)	455	0,93%
❖ CREDEM	0,57% (Euribor 3M + 0,90%)	441	0,94%
❖ IW BANK PRIVATE INVESTMENTS	0,90% (fissato dalla banca)	455	0,94%
❖ HELLO BANK!	0,83% (Euribor 1M + 1,20%)	452	0,95%
❖ INTESA SANPAOLO	0,78% (Euribor 1M + 1,15%)	450	0,98%

DURATA 30 ANNI

	Tasso fisso	Rata in €	Isc (Taeg)
❖ IW BANK PRIVATE INVESTMENTS	0,95% (fissato dalla banca)	319	0,93%
❖ HELLO BANK!	0,88% (Euribor 1M + 1,25%)	316	0,98%
❖ INTESA SANPAOLO	0,83% (Euribor 1M + 1,20%)	314	1,00%
❖ BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	0,88% (Euribor 1M + 1,25%)	316	1,02%
❖ UBI BANCA	0,95% (fissato dalla banca)	319	1,02%

Fonte: www.mutuonline.it



www.segugio.it

Confronta le migliori offerte e risparmi!

Segugio.it confronta per te le offerte di oltre 100 tra le principali, assicurazioni, banche, finanziarie, società di telecomunicazioni, energia, pay tv e viaggi.

Scopri tutti i vantaggi di Segugio.it

- ✓ La più ampia scelta di polizze e finanziamenti
- ✓ Tutte le migliori tariffe di ADSL ed energia
- ✓ Ampia scelta di voli economici e auto
- ✓ Prezzi minori o uguali a quelli ottenibili direttamente
- ✓ Confronto trasparente
- ✓ Servizio gratuito

Su Segugio.it puoi trovare:

ASSICURAZIONI



MUTUI



CONTI



PRESTITI



TARIFFE



VIAGGI



Segugio.it è un marchio registrato di Segugio.it S.r.l.
Segugio.it S.r.l. è interamente controllata da Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata a Segmento STAR della Borsa Italiana.