

CASA, MUTUI A CONFRONTO

## Tasso fisso ultima occasione

alle pagine 26 e 27

**MUTUI** L'aumento dei tassi a lungo termine potrebbe far salire entro breve il costo dei finanziamenti non indicizzati. Ecco con quali effetti, per chi vuole comprare casa e per chi invece pensa alla surroga

# Fisso ma ancora per poco

di Teresa Campo

**M**agari non è l'ultima occasione, ma di certo chi è a caccia di un mutuo a tasso fisso è bene che si sbrighi, pena il rischio di trovare condizioni meno favorevoli delle attuali. I dati parlano chiaro: da aprile a oggi i tassi Irs (quelli utilizzati come parametro di riferimento per questo tipo di mutui) hanno fatto un deciso balzo in avanti, e su tutte le scadenze: il swap a 15 anni è passato dallo 0,71% all'1,49%, quello a 30 anni dallo 0,83% all'1,64% e gli altri in una fascia intermedia tra i due. Insomma, un rialzo piuttosto brusco per un periodo così breve. Il cammino al rialzo peraltro non si è ancora interrotto e non è chiaro quale potrà essere il nuovo livello di assestamento. A questo proposito, secondo gli addetti ai lavori, se un ulteriore rialzo non è scontato, lo è invece il fatto che il mercato non tornerà ai livelli precedenti, cioè ai minimi storici. Fermo invece finora l'Euribor, sia a un mese che

3 mesi, cioè il parametro di riferimento più usato per i mutui a tasso variabile: quelli su entrambe le scadenze sono ancora addirittura sotto zero e, appunto, finora non hanno dato segni di ripresa.

**Cosa comporta tutto questo** per i mutui è presto detto: il loro costo potrebbe salire in proporzione all'aumento del tasso swap di pari scadenza o poco meno. Gli effetti riguardano quindi chi ha intenzione di accendere un tasso fisso ex novo o a surrogare quello che ha già per passare sempre a uno a tasso fisso. «In realtà finora le banche non hanno ritoccato le condizioni dei prodotti sul mercato, che anche in giugno restano sui minimi di maggio», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline. «Questo perché il tasso preso come riferimento di solito non è puntuale ma calcolato sulla base di medie, degli ultimi mesi, degli ultimi 30 giorni o di un altro intervallo di tempo. Se il trend proseguirà, da inizio luglio qualche cambiamento

diventa però probabile, anche se molto dipenderà dall'evoluzione del quadro macro».

In altre parole, anche se l'Irs a oggi è già salito di 70-80 centesimi, non è scontato né che le banche ritoccheranno subito i tassi dei mutui a tasso fisso né che l'aumento sarà della stessa misura. Sulla decisione incide-

ranno anche il trend dei tassi internazionali, dell'economia e degli spread, cioè dei costi applicati dalle banche. Le probabilità di rialzo restano però alte perché, questione greca a parte, i tassi americani dovrebbero salire entro fine anno e l'economia europea appare in lieve ripresa. Anche gli spread, in costante

discesa da un paio d'anni, sembrano arrivati a fine corsa (la media è intorno all'1,5-1,8%) e quindi difficilmente potranno compensare l'ascesa dei tassi base. «Quelli che potranno scendere sono semmai gli spread medi di mercato, cioè l'insieme di quelli offerti», sintetizza Anedda, «con il risultato di at-





tenuare il divario tra le offerte migliori e le altre».

**A proposito di spread**, una precisazione è d'obbligo: i migliori sul mercato sono in realtà molto più bassi, dallo 0,90% all'1,50%, in linea quindi con i livelli pre-crisi, ma si tratta sempre di condizioni riservate ai mutui meno rischiosi: durate brevi, sotto i 15-20 anni, lavoro a tempo indeterminato, e soprat-

tutto un rapporto *loan to value* (percentuale finanziata rispetto al valore di perizia dell'immobile ipotecato) inferiore al 50%. Di fatto una fetta molto piccola del mercato.

Tornando a chi cerca un mutuo a tasso fisso, per acquisto o per surroga, «non solo è il caso che si affretti perché le offerte con Taeg sotto il 3-3,30% potrebbero scomparire a breve», sottolinea Anedda, «ma, anche se hanno già fatto richiesta e avviato la pratica, è bene che accelerino l'iter e riverifichino anche quali sono le condizioni che verranno loro effettivamente accordate».

**Nulli saranno per ora**, come accennato, gli effetti sul tasso dei mutui indicizzati, che sembrano destinati a rimanere sui minimi storici ancora a lungo. Le migliori offerte sul mercato parlano di Taeg che vanno dall'1,52% all'1,70%. Quello che potrà invece cambiare è il divario di costo tra i mutui indicizzati e quelli a tasso fisso. Storicamente questo si attesta sopra i due punti percentuali (ma è arrivato anche oltre il 3%), mentre nell'ultimo anno era sceso sotto l'1%. Risultato: non solo è aumentata la corsa al tasso fisso da parte di chi compra casa, ma a crescere a dismisura sono state soprattutto le surroghe, sia da parte di chi aveva già un mutuo a tasso fisso, anche se basso, tipo il 4%, sia da chi ne aveva uno indicizzato:

pagando solo l'1% in più si assicurava un tasso molto basso per tutta la durata del mutuo.

Non a caso, se la domanda di nuovi prestiti è andata via via aumentando dall'inizio del 2014 a oggi, fino al picco del +84,5% registrato dal Barometro Crif a maggio, la surroga può ascrivere la maggior parte. I dati dell'Osservatorio sul credito realizzato da Assofin, Crif e Prometeia sull'erogato effettivo nel primo trimestre del 2015 mostrano infatti che, mentre i mutui d'acquisto sono saliti solo di un modesto +4,7%, gli altri mutui (aggregato che comprende mutui di surroga, sostituzione, liquidità, ristrutturazione e consolidamento del debito) hanno fatto registrare un'impennata del 129,1%.

Tale trend è legato al boom delle surroghe (+319,3% nel 2014 rispetto all'anno precedente, +710,7% nel primo trimestre del 2015), super convenienti per i bassi livelli dei tassi applicati ai nuovi mutui.

**Nel complesso**, nel primo trimestre 2015 le surroghe hanno rappresentato una quota pari al 20% del totale sia in termini di numero di contratti erogati sia di flussi erogati. Accanto al trend di leggera contrazione degli importi finanziati, prosegue quello di riduzione delle durate contrattuali dei nuovi

mutui, ma anche questo è un effetto dell'aumento dell'incidenza delle surroghe.

Sempre a causa di mutui a tasso fisso mai visti (sotto il 3-3,5% anche sulle durate più lunghe) nel primo trimestre del 2015 si è assistito al ritorno al tasso fisso, la cui quota (27%) è raddoppiata rispetto al 2014. «I tassi ai minimi storici hanno attratto le famiglie meno propense al rischio», spiegano da Crif. «Inoltre alcune banche stanno rilanciando i prodotti a tasso fisso al fine di scoraggiare surroghe future. Le erogazioni a tasso variabile continuano tuttavia, come da tradizione, a coprire la quota

più consistente, cioè il 58%».

**L'aumento dei tassi a lungo termine** potrebbe modificare anche l'offerta del mercato. «Bnl per esempio», spiega Luca Bonansea, responsabile retail banking, «ha appena lanciato Mutuo Unico, prodotto che parte con un tasso variabile molto basso per i primi cinque anni (Euribor 1M + spread dell'1,90%) ma con un cap al 2,4%, per poi passare al fisso, determinato alla stipula con importo della rata già definito». Ritorno al cap anche da parte di Unicredit, in questo caso al 3,9%, con spread dell'1,9%. (riproduzione riservata)



Luca Bonansea



Roberto Anedda



## I MUTUI A TASSO FISSO PIÙ CONVENIENTI SUL MERCATO

MILANO: Impiegato 37 anni, acquisto prima casa - Importo mutuo 100.000 euro - Valore immobile 200.000 euro  
Rilevazioni del 18/06/2015

<b>TASSO FISSO</b>	<b>DURATA 20 ANNI</b>	<i>Tasso</i>	<i>Rata</i>	<i>Isc (Taeg)</i>
	❖ HELLO BANK	2,55% (irs 20 anni + 0,91%)	532	2,68%
	❖ UNICREDIT	2,50% (irs 20 anni + 0,86%)	530	2,71%
	❖ BNL	2,55% (irs 20 anni + 0,91%)	532	2,77%
	❖ BPER BANCA	2,50% (irs 20 anni + 0,86%)	530	2,77%
	❖ INTESA SANPAOLO	2,65% (irs 20 anni + 1,01%)	537	2,90%
	❖ WEBANK	2,88% (irs 20 anni + 1,24%)	549	2,94%
	❖ BANCA DINAMICA	3,05% (irs 20 anni + 1,41%)	557	3,15%
	❖ BANCA CARIGE	3,04% (irs 20 anni + 1,40%)	557	3,20%
	❖ DEUTSCHE BANK	3,03% (irs 20 anni + 1,39%)	560	3,31%
❖ CHEBANCA	3,10% (irs 20 anni + 1,38%)	560	3,31%	

Fonte: Mutuonline.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

## I MUTUI A TASSO VARIABILE PIÙ CONVENIENTI SUL MERCATO

MILANO: Impiegato 37 anni, acquisto prima casa - Importo mutuo 100.000 euro - Valore immobile 200.000 euro  
Rilevazioni del 18/06/2015

<b>TASSO VARIABILE</b>	<b>DURATA 20 ANNI</b>	<i>Tasso</i>	<i>Rata</i>	<i>Isc (Taeg)</i>
	❖ WEBANK	1,49% (Euribor 1m + 1,50%)	482	1,52%
	❖ IWBANK	1,44% (Euribor 1m + 1,50%)	480	1,52%
	❖ BANCADINAMICA	1,49 (Euribor 3m + 1,50%)	482	1,55%
	❖ INTESA SANPAOLO	1,39% (Euribor 1m + 1,45%)	477	1,60%
	❖ UBI	1,44% (Euribor 1m + 1,50%)	480	1,63%
	❖ DEUTSCHE BANK	1,49% (Euribor 3m + 1,50%)	482	1,64%
	❖ UNICREDIT	1,49% (Euribor 3m + 1,50%)	482	1,67%
	❖ HELLO BANK	1,59% (Euribor 3m + 1,65%)	487	1,69%
	❖ BANCA SELLA	1,49% (Euribor 3m + 1,50%)	482	1,71%
❖ CREDEM	1,44% (Euribor 3m + 1,45%)	480	1,71%	

Fonte: Mutuonline.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.