

# Mini tassi Convienne indebitarsi? La guida ai migliori prestiti e mutui

DI GINO PAGLIUCA  
E PATRIZIA PULIAFITO

**M**utui per la casa tra l'1% e il 2%, credito al consumo in ripresa. La mappa dei prestiti più convenienti per acquistare un immobile per quattro diversi profili: la spesa è al minimo storico ma la selezione delle banche è molto severa. L'Istituto Tedesco Qualità e Finanza, invece, ha dato il bollino blu ai migliori finanziamenti e alla cessione del quinto dello stipendio.

ALLE PAGINE 32 E 33

**Casa** Dai picchi del 2008 i tassi di riferimento sono crollati anche di 600 punti. I conti in tasca a quattro profili diversi: il prestito recita a soggetto

## Mutui Al minimo e personalizzati: la guerra dell'1%

Ma la valutazione del rischio cliente è sempre più severa: impossibile ottenerli se il debito supera il 30% dello stipendio

DI GINO PAGLIUCA

**S**iamo in Quaresima ma per chi deve avviare un finanziamento per la casa, e per chi lo ha già in corso a tasso variabile, è un periodo di festa. I parametri di indicizzazione dei mutui hanno toccato a febbraio un nuovo minimo storico. L'Euribor a un mese è sceso la scorsa settimana a -0,26%, l'indice trimestrale,

considerato il benchmark dei finanziamenti variabili, ha toccato -0,20%. L'Eurirs, il tasso che serve da base di calcolo per le condizioni dei mutui fissi, ha abbattuto la barriera psicologica dell'1%: il parametro a 20 anni è sceso a 0,95%; il trentennale a 0,98%.

### La storia

Rispetto ai valori di picco registrati nel 2008, all'epoca del crollo di Lehman, l'Euribor ha registrato una diminuzione di circa il 6%. Meno ripida, ma comunque notevole la discesa dell'Eurirs: in sette anni la caduta è stata di 400 punti.

Il crollo dei parametri si è scaricato quasi per intero sul

tasso dei finanziamenti sia

fissi sia variabili. Gli spread applicati per i migliori mutui oggi sono ancora di qualche decimo di punto più elevati rispetto a quelli applicati prima della crisi, ma il «tasso finito» proposto oggi ai clienti di elevata affidabilità è comunque il più basso di sempre, sia sui fissi, che a venti anni partono attorno al 2,2%, sia sui variabili, offerti poco sopra l'1%.

La forbice tra le due formule si è quindi ridotta a poco più di un punto: tradotto in termini di rata significa che per un finanziamento da 120mila euro a 20 anni si spendono indicativamente 630 euro a tasso fisso e 565 con l'indicizzato. I 65 euro di differenza non sono molti per mettersi al riparo dal rialzo del costo del de-

naro. Ci sono però segnali evidenti del fatto che sul mercato dei capitali non si crede alla possibilità di un aumento significativo, almeno nel medio termine dell'Euribor. Il primo è proprio il valore dell'Eurirs: chi offre di ricoprire

**Il tasso fisso a 20 anni si trova a poco più del 2%. Il variabile all'1,2%**

il valore di un mutuo scambiando denaro a tasso fisso con denaro a tasso variabile per 20 anni facendosi pagare l'1% lo fa perché crede che il costo del denaro a breve nell'arco del ventennio sarà più basso dell'1%. Il secondo è l'andamento dei derivati sull'Euribor a tre mesi al Liffe di Londra: le quotazioni si basa-



no sulla previsione che il parametro riesca a raggiungere lo 0,80% solo a dicembre 2021.

Della discesa dei tassi hanno beneficiato invece in misura molto limitata i prestiti, che come vediamo negli altri servizi di questa pagina si posizionano su livelli molto più elevati, per partire dal 7% e arrivare facilmente a presentarsi in doppia cifra. Si tratta di prodotti con caratteristiche non comparabili con quelle dei mutui, per importo, durata e soprattutto per l'assenza di garanzie reali che li rende molto più rischiosi per chi li eroga. L'ultima rilevazione della Banca d'Italia, relativa al quarto trimestre 2015, segnala tassi in salita di oltre mezzo punto rispetto al trimestre precedente per i prestiti personali e lievi variazioni per la

cessione del quinto: più 24 centesimi per le erogazioni fino a 5.000 euro, meno 7 centesimi per oltre 5.000 euro.

### Gli incroci

La rischiosità del cliente è un aspetto sempre più decisivo anche per i mutui: i due indicatori più importanti per valutare l'affidabilità di un cliente, e cioè il rapporto tra la rata mensile e il reddito netto certificabile del debitore e il cosiddetto Ltv (loan to value), cioè il rapporto tra la somma richiesta e il valore dell'immobile dato in garanzia, sono valutati in maniera molto rigorosa: anche se ogni banca ovviamente ha i suoi criteri in linea di massima senza ulteriori garanzie è difficile ottenere un mutuo che comporti il pagamento di una rata superiore al 30% del reddito, mentre per la valutazione del rapporto prestito/valore della casa ormai tutti gli istituti si basano sulla stima dell'immobile fatta dal loro



tasso dei finanziamenti sia

perito di fiducia e non sul prezzo di acquisto.

La combinazione tra caratteristiche di reddito, profilo lavorativo del potenziale debitore, Ltv, durata

del mutuo ed esigenze di marketing della banca fa sì che il ventaglio dei tassi richiesti da ogni singolo istituto sia molto ampio, con una segmentazione dei target di clientela che renderebbe del tutto inattendibile una risposta alla classica domanda su quale banca sia più conveniente.

Si può solo dire quale istituto offra le condizioni migliori in un determinato giorno e per un determinato mix di caratteristiche del cliente. Lo provano anche i casi che abbiamo ipotizzato per questa pagina: ci sono quattro profili tipo di potenziali debitori e per ognuno abbiamo stilato la graduatoria dei tassi effettivi sia per il mutuo fisso sia per l'indicizzato. Ebbene, su otto tipi di mutuo considerati, le banche che risultano vincitrici almeno una volta sono sei e sarebbe facile dimostrare che, ipotizzando altri profili, la palma della convenienza andrebbe a istituti che nei casi qui presi in esame non occupano il gradino più alto del podio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Impiegato di 28 anni, reddito di 20 mila euro all'anno, che compra una casa da 150 mila euro, chiede un mutuo da 120 mila euro a 30 anni

Tasso fisso	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Intesa Sanpaolo	2,70%	486,72 €	2,87%
Hello Bank!	2,85%	496,27 €	2,97%
Bpm	2,81%	493,71 €	2,99%
Bnl	2,85%	496,27 €	3,03%
Webank.it	3,05%	509,19 €	3,11%

Tasso variabile	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Webank.it	1,45%	411,22 €	1,48%
IWBank	1,60%	419,93 €	1,61%
Hello Bank!	1,54%	416,57 €	1,64%
Banco di Sardegna	1,50%	414,14 €	1,66%
Carige	1,55%	417,09 €	1,66%

### L'under 30

## Per i giovani serve (spesso) l'impegno anche dei genitori

Un profilo considerato dalle banche a rischio per reddito, rapporto tra prestito e valore dell'immobile e durata del rimborso: un giovane che chiede il 75% del costo della casa da ripagare in 30 anni. Le condizioni indicate non tengono conto della richiesta di garanzie accessorie (genitori che si impegnano a far fronte a eventuali difficoltà di pagamento, assicurazione contro la perdita del posto di lavoro) che molto probabilmente verrebbero chieste. Rispetto al caso precedente il tasso fisso sale di un punto, il variabile di 25-40 centesimi. La differenza tra il miglior tasso fisso, di Intesa Sanpaolo, e quello indicizzato, della banca online Webank.it, è di 140 centesimi effettivi e si traduce in termini di rata in un maggiore esborso di quasi 75 euro al mese. Non sono pochi per chi ne guadagna 1.700. Un mutuo sempre da 120 mila euro a 20 anni a un cliente che sta comprando una casa da 250 mila, e che ne guadagna 30 mila all'anno, costerebbe 30 euro in meno al mese a tasso fisso, e 20 in meno con l'indicizzato.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quadro di 45 anni, reddito 40 mila euro all'anno, chiede 150 mila euro a 20 anni per una casa da 300 mila euro

Tasso fisso	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Credem	2,01%	759,54 €	2,32%
Intesa Sanpaolo	2,15%	769,53 €	2,35%
Hello Bank!	2,30%	780,32 €	2,43%
Bnl	2,30%	780,32 €	2,49%
IWBank	2,50%	794,85 €	2,62%

Tasso variabile	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Credem	0,79%	675,81 €	1,07%
Hello Bank!	1,04%	692,66 €	1,15%
Banca Dinamica	1,10%	696,62 €	1,16%
Webank.it	1,15%	699,88 €	1,18%
Bnl	1,04%	692,66 €	1,21%

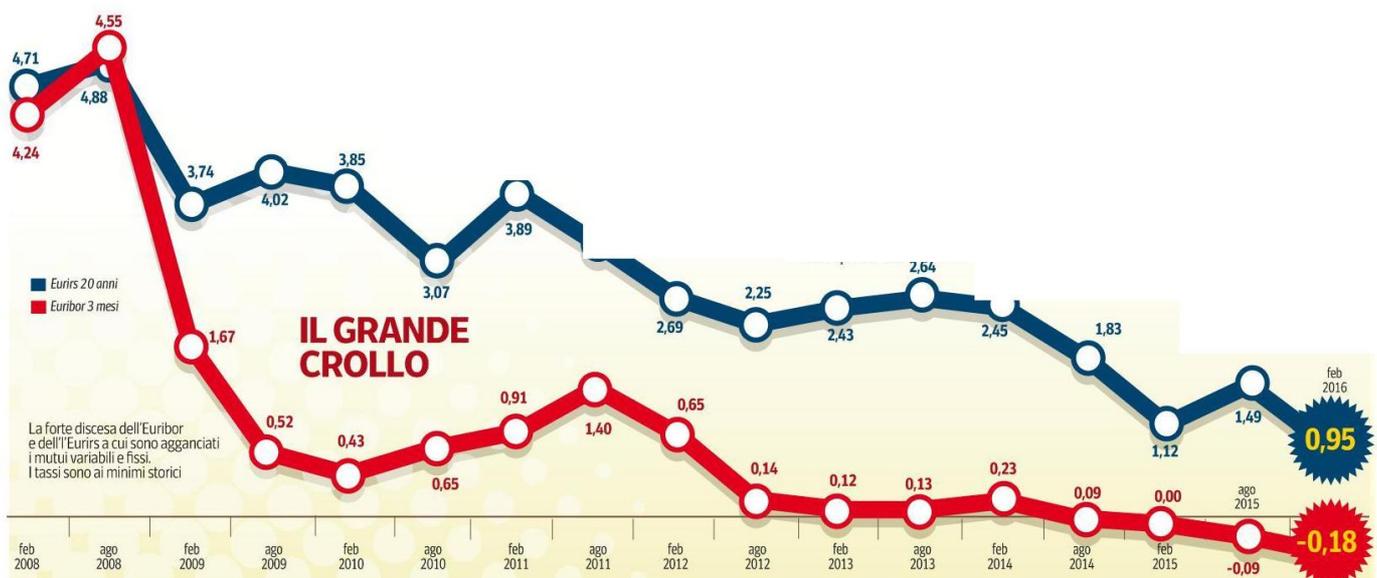
### Il quadro

## Trattamento favorevole se si resta sotto il 50%

Nonostante la somma rilevante, 150 mila euro, il potenziale debitore del nostro esempio può ottenere condizioni di tasso molto favorevoli perché alla banca chiede un impegno non superiore alla metà del valore della casa. Credem risulta l'istituto più economico sia nel fisso sia nel variabile, per il quale offre un tasso nominale addirittura dello 0,79%. Il risparmio nel costo della rata ottenibile scegliendo l'indicizzato non è trascurabile, e in media si pone tra gli 80 e i 100 euro al mese, ma bisogna tenere conto che un mutuo partito attorno all'1% in caso di rialzo dell'Euribor di un solo punto in pratica raddoppia il costo degli interessi e se l'incremento si verificasse nei primi anni di rimborso la rata salirebbe di molto. Per restare ai due mutui Credem: se tra un anno l'Euribor tre mesi, a cui è parametrato il variabile, salisse di un punto, la rata passerebbe dagli attuali 676 a 804 euro. Tra la migliore offerta e la quinta c'è una differenza di 35 euro nel fisso e di 17 nell'indicizzato.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Professionista, 40 anni, reddito di 55.000 euro all'anno che compra una casa da 350 mila euro e ne chiede 100 mila da rimborsare a 10 anni

Tasso fisso	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Unicredit	1,50%	897,91 €	1,77%
Intesa Sanpaolo	1,50%	897,91 €	1,87%
Banco di Sardegna	1,70%	904,39 €	1,94%
Hello Bank!	1,75%	908,98 €	1,95%
Bnl	1,75%	908,98 €	2,08%

Tasso variabile	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Banca Carige	0,90%	871,75 €	1,20%
Webank.it	1,15%	882,54 €	1,21%
Hello Bank!	1,04%	877,87 €	1,24%
Intesa Sanpaolo	0,89%	871,36 €	1,25%
Ing Direct	1,20%	873,29 €	1,27%

## Il professionista

### Tassi nominali allo 0,9 per i clienti più affidabili

**E'** il cliente ideale: quello che chiede i soldi pur non avendone bisogno. I tassi al minimo stanno spingendo molte persone a stipulare il mutuo anche se con tutta evidenza potrebbero saldare per contanti l'acquisto della casa, oppure perché non vogliono smobilizzare altri investimenti. Per questo si chiedono importi limitati se rapportati al valore dell'immobile e di breve durata, come nel nostro esempio che considera un mutuo decennale. Carige nel variabile riesce a scendere anche sotto la soglia dell'1%. La differenza tra fisso e indicizzato è ridotta in termini di tasso (tra i 40 e i 60 centesimi) e ancora più bassa in termini assoluti. Per 100 mila euro il tasso fisso più economico, di Unicredit, costa solo 26 euro al mese in più rispetto al miglior variabile. Il gap si riduce ancora se si considerano i costi effettivi dei due mutui (rata mensile e spese meno detrazione fiscale sugli interessi): in 10 anni a tasso fisso si spendono 107.439 euro su un prestito di 100.000, con il variabile 104.998, cioè 2.441 euro in meno.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Impiegato di 35 anni reddito fisso 30 mila euro, chiede una surroga da 138 mila euro a 22 anni per una casa da 200 mila euro

Tasso fisso	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Bpm	2,66%	691,07 €	2,73%
Webank.it	2,90%	707,73 €	2,94%
Carige	3,00%	714,49 €	3,08%
IWBank	3,20%	728,81 €	3,27%
CheBanca!	3,22%	730,23 €	3,27%

Tasso variabile	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Webank.it	1,30%	601,26 €	1,31%
Bpm	1,40%	607,72 €	1,45%
Banca Carige	1,45%	610,90 €	1,51%
Ing Direct	1,55%	602,41 €	1,57%
Ubi	1,65%	623,69 €	1,67%

Fonte: elaborazione da dati mutui online.it - condizioni rilevate il 23/2/2015

## Surroga

### La rottamazione premia le case non svalutate

**I**l quarto profilo è quello di un cliente che, approfittando delle favorevolissime condizioni dei tassi, surroga un mutuo trentennale in corso e con durata residua di 22 anni. E' una situazione per cui si ottengono condizioni favorevoli solo se il capitale da restituire è relativamente ridotto rispetto al valore attuale dell'immobile. La casa del debitore del nostro esempio con tutta probabilità infatti si è svalutata dal 2008 e ovviamente la banca che accetta la surroga calcola il rapporto mutuo/garanzia sulla base del valore di oggi dell'immobile. Le condizioni migliori sono quelle offerte dal gruppo Banca Popolare di Milano, infatti nel fisso prevale la banca fisica Bpm precedendo la controllata Webank che opera via Internet, nel variabile le prime due posizioni si invertono. La differenza tra fisso e variabile è notevole, attorno al punto e mezzo in media, che tradotti in termini di rata mensile significano 100 euro al mese in meno se si sceglie l'indicizzato.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



[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.