

La politica espansiva della Bce fa effetto

# Draghi ci regala i mutui sotto l'1%

Dopo l'ennesima conferma che il costo del denaro rimarrà basso per lungo tempo, i finanziamenti per l'acquisto delle case calano al minimo storico. Il tasso fisso rompe la soglia del 2%, il variabile quella del punto percentuale

TOBIA DE STEFANO

È plausibile uno scenario di lungo periodo dove chiedere un mutuo a tasso fisso che costerà meno del 2%? E possiamo immaginare che buona parte dei variabili messi sul mercato restino sotto l'1%? In entrambi i casi la risposta è sì. E una spinta decisiva verso questo nuovo Eldorado dei prestiti immobiliari l'ha fornita in settimana Mario Draghi. Quando ha ribadito che i tassi resteranno bassi ancora per un lungo periodo.

Cosa vuol dire? Che già oggi le migliori banche offrono prodotti intorno a quelle percentuali. Ma sono assolutamente delle eccezioni. Nei prossimi mesi potrebbero diventare la regola. «Siamo su livelli di tassi talmente bassi - spiega il direttore marketing di *MutuiOnline*, Roberto Anedda - che è difficile aspettarsi degli stravolgimenti. Ma le parole di Draghi confermano che la situazione resterà invariata per molto tempo e quindi sia l'Euribor sia l'Eurirs potrebbero calare ancora. Del resto con un orizzonte di basso costo del denaro di lungo periodo anche le banche avranno maggiori possibilità di tagliare gli *spread* e concorrenza per accaparrarsi la maggior parte della clientela».

Dalle tabelle si può vedere che già oggi i migliori variabili oscillano intorno all'1%. Ma molto dipende dal *loan to value*, il rapporto tra l'importo del finanziamento e il valore della casa. Se chiediamo in prestito metà del costo dell'immobile (130mila euro su 260mila) a 30 anni vediamo che Hello Bank (la banca *online* di Bnl) ci concede il denaro

all'1%. Poi ci sono tutte le altre spese (200 euro di istruttoria, per esempio) e arriviamo a un Taeg (costo complessivo) dell'1,09% (la rata è di 418,13 euro). E più o

meno sullo stesso livello ci sono anche i prodotti offerti da Banca Dinamica, Webank e Cariparma.

Il problema è che al crescere del *loan to value* aumenta anche il costo del mutuo. Se

per la stessa casa di prima (valore 260mila euro) chiediamo 182 mila euro di prestito, che rappresentano il 70% di *loan to value*, il discorso cambia e di molto. Perché i finanziamenti più a buon mercato, Banca Dinamica precede Webank e Iwbank, hanno un tasso variabile intorno all'1,20% e un Taeg che non va sotto l'1,26%.

E il fisso? «Negli ultimi me-

si - continua Anedda - il variabile ha ripreso qualche punto, ma la tendenza al tasso fisso resta predominante. Del resto già oggi i migliori prodotti riescono ad andar sotto la soglia psicologica del 2%, appena un punto in più del variabile, e in futuro altri istituti potrebbero offrire mutui altrettanto allettanti».

Per esempio, alle stesse condizioni di cui sopra (casa

da 260mila euro e prestito a 30 anni da 182mila) il miglior fisso lo offre Intesa Sanpaolo, ma non andiamo sotto un tasso del 2,40%. Basta però chiedere una cifra più bassa, 130mila euro, e accorciare la durata del prestito, 20 anni, per avere sempre con Intesa San Paolo un tasso fisso all'1,80 che con le spese varie ci dà un Taeg del 2%.





[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.