

BANCHE DISPONIBILI, MA IL MERCATO NON BRILLA

# Mutui al rallentatore E la priorità resta sempre il tasso fisso

Nel 2018 cresceranno poco e saranno chiesti da lavoratori dipendenti, 35-45 anni, del Nord

MARCÒ FROJO

QUANDO a metà dell'anno scorso i tassi sui mutui trentennali hanno tentato una timida risalita, in molti hanno pensato che il periodo d'oro per chi vuole comprare casa facendo ricorso a un finanziamento stesse inevitabilmente per finire. La seconda parte del 2017 ha però smentito queste previsioni, con un mercato immobiliare che è tornato a mostrare qualche debolezza e i tassi dei mutui di lunga durata che si sono riproposti sui minimi di sempre (i finanziamenti di durata più breve non si erano mai mossi). E per l'anno appena iniziato non ci sono cambiamenti in vista: la Bce andrà avanti con gli stimoli monetari almeno fino al prossimo settembre, salvo poi prorogare le misure e introdurne di sostitutive, mentre i prezzi delle case,

ammesso che riescano a risalire, non faranno di certo registrare un balzo verso l'alto.

«Quando nell'ottobre scorso l'Eurotower ha confermato il Quantitative easing, la curva dei tassi di interesse si è di nuovo appiattita - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline - E per tutto il 2018 è lecito attendersi una sostanziale stabilità del costo del denaro. Non credo che l'appuntamento a settembre con la probabile fine degli stimoli monetari rappresenterà un punto di svolta che, se mai, potrebbe verificarsi nell'autunno del 2019, quando terminerà il mandato di Mario Draghi».

Secondo l'esperto di MutuiOnline pensare oggi a tassi del 3%, valore ritenuto nella norma prima della crisi, è semplicemente "fantascienza": «Un decennio fa il Giappone con i suoi

tassi zero era l'eccezione, adesso è tutta l'Europa a essere scivolata in questa situazione», rileva Anedda, ricordando che la Bank of Japan non solo non ha ancora toccato i tassi, ma è ancora impegnata in un'aggressiva strategia di stimoli monetari.

Le banche, per parte loro, continuano a essere molto propense a erogare finanziamenti per l'acquisto di una casa: si tratta di un impiego molto sicuro - è garantito dall'ipoteca e il debitore in difficoltà preferisce non ripagare altri debiti prima di saltare una rata del mutuo - che offre sì un piccolo ritorno ma comunque significativo in un contesto dove le obbligazioni con i rating più alti hanno ancora un rendimento negativo.

Nonostante questa disponibilità da parte del settore bancario ad aprire i ru-

Migliori offerte di mutuo su [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it)  
rilevazioni effettuate il 9 gennaio 2018

Profilo cliente: impiegato, 35 anni, residente a Milano, mutuo acquisto prima casa, importo mutuo richiesto: € 100.000,

Valore immobile: €200.000, rata mensile

| TASSO VARIABILE         | Tasso     | 0,57%   | 0,50%   | 0,50%   | 0,70%   | 0,67%   | 1,06%   | 1,06%   |
|-------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                         | Rata €    | 857     | 577     | 438     | 363     | 307     | 285     | 256     |
|                         | ISC*      | 0,82%   | 0,70%   | 0,67%   | 0,80%   | 0,80%   | 1,16%   | 1,15%   |
| TASSO FISSO             | Tasso     | 1,00%   | 1,40%   | 1,60%   | 1,80%   | 1,90%   |         |         |
|                         | Rata €    | 876     | 616     | 487     | 414     | 365     |         |         |
|                         | ISC*      | 1,20%   | 1,61%   | 1,78%   | 1,96%   | 2,01%   |         |         |
| TASSO VARIABILE CON CAP | Tasso     | 0,60%   | 0,90%   | 1,05%   | 1,10%   | 1,40%   |         |         |
|                         | Rata €    | 859     | 594     | 462     | 381     | 340     |         |         |
|                         | Tasso max | 2,00%   | 2,30%   | 2,75%   | 2,80%   | 3,30%   |         |         |
| ISC*                    | 0,88%     | 1,12%   | 1,24%   | 1,27%   | 1,57%   |         |         |         |
| Durata                  |           | 10 anni | 15 anni | 20 anni | 25 anni | 30 anni | 35 anni | 40 anni |

\*Indice Sintetico di Costo

Storico Tassi Medi Fisso-Variabile (2006-2017)  
mutui a 20 e 30 anni, media, rilevazioni annuali

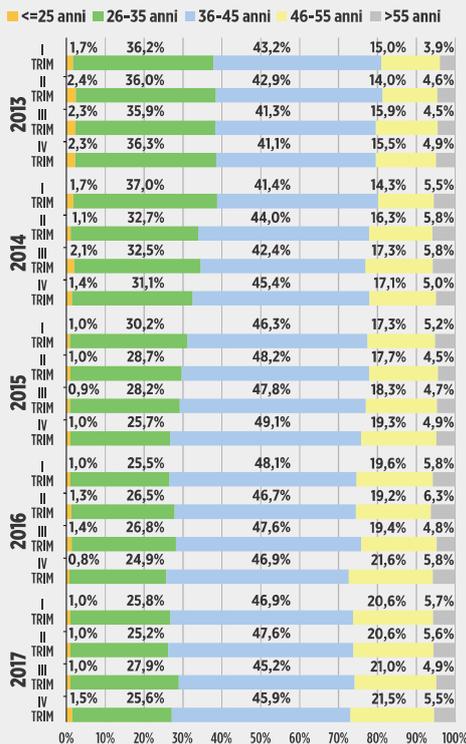


binetti del credito, il mercato dei mutui non è particolarmente brillante. Le surroghe hanno inevitabilmente perso volumi, dopo anni di folle corsa, mentre i finanziamenti finalizzati

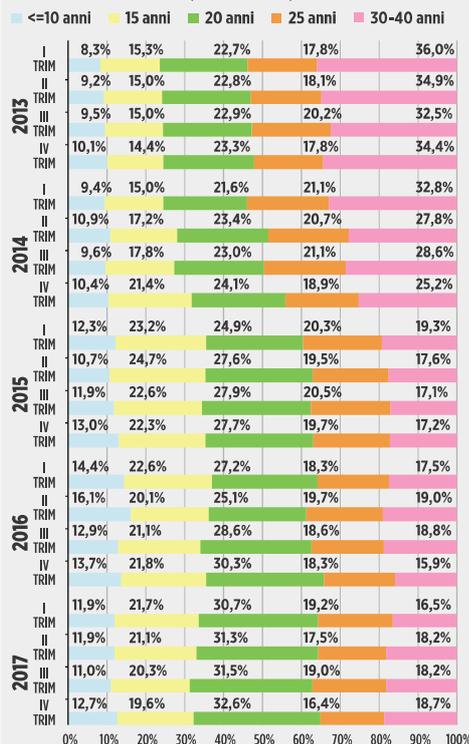
all'acquisto hanno dovuto fare i conti con il recente rallentamento del mattone. E i primi tre mesi dell'anno non segneranno sicuramente la svolta, visto che il 4 marzo sono in ca-

lendario le elezioni parlamentari con il loro carico di incertezza politica e fiscale. Secondo Anedda nel corso di tutto il 2018 le erogazioni cresceranno solo di pochi punti percentuali. Il

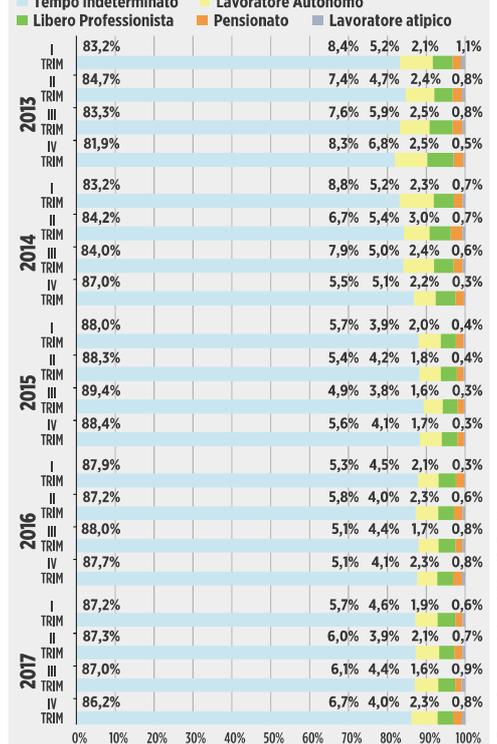
**Mutui erogati per classi d'età**  
rilevazioni trimestrali (focus 2013 - 2017)



**Mutui erogati per durata**  
rilevazioni trimestrali (2013 - 2017)



**Mutui erogati per professione**  
rilevazioni trimestrali (focus 2013 - 2017)



profilo del beneficiario del mutuo resterà lo stesso: lavoratore dipendente con un'età compresa fra i 35 e i 45 anni e residente al Nord. E anche su questo fronte la crisi ha portato profondi

cambiamenti: «Dieci anni fa la fascia preponderante era quella degli under 35», dice Anedda. Per quel che riguarda la tipologia di tasso, invece, il fisso continua (e probabil-

mente continuerà) a farla da padrone: nel 2017 più di otto finanziamenti su dieci avevano una rata fissa e andando ad analizzare le offerte delle banche è anche facile capirne il perché.

Questo mese le proposte migliori per un mutuo variabile a 20 anni erano ferme allo 0,67% (Isc, indice sintetico di costo), mentre quelle per un fisso con identica durata erano al-

l'1,78%. La differenza di poco più di un punto percentuale può sembrare grande ma se si ragiona su un'ottica ventennale, quei 50 euro in più nella rata mensile (calcolata su un finanzia-

mento da 200mila euro) mettono al riparo da moltissimi rischi. Si possono infatti fare previsioni sull'andamento dei tassi nel 2018 ma nessuno può dire dove saranno nel 2030.



[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.