

Navigator

IL SECOLO XIX

Il mutuo vola basso, il tasso fisso prevale: ecco come scegliere

MARCO FROJO

Per capire quale sia la forza della Banca Centrale Europea è sufficiente guardare al mercato dei mutui. Mentre i tassi risalgono su entrambe le sponde dell'Atlantico e il Btp italiano registra un deciso rialzo del rendimento a causa dell'incertezza che circonda il nuovo governo, l'Euribor non si muove dai minimi di sempre. Il tasso di riferimento per il calcolo della rata dei mutui variabili è infatti rimasto inchiodato a valori inferiori allo zero - si va dal -0,37% per quello a 1 mese al -0,27% per quello a 6 mesi - e altrettanto è successo all'Eurirs, preso come riferimento per i mutui a tasso fisso - in questo caso si va dallo 0,45% per il 5 anni all'1,61% per il 30 anni. Chi si appresta a comprare casa può dunque contare ancora su finanziamenti molto convenienti e su un orizzonte temporale di medio termine le cose non dovrebbero subire grandi cambiamenti. Mario Draghi, il cui mandato alla guida dell'Eurotower scadrà nell'ottobre dell'anno prossimo, è sempre riuscito, almeno fino ad ora, ad imporre una politica monetaria ultra-accomodante per stimolare la ripresa economica del Vecchio Continente. Il programma di Quantitative Easing, che sarebbe dovuto terminare nell'autunno scorso, è ancora in essere e secondo alcuni economisti la sua scadenza, prevista ora per il settembre di quest'anno, potrebbe essere ulteriormente posticipata.

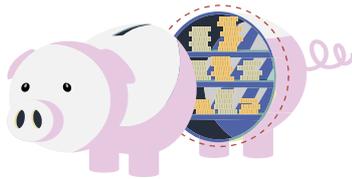
I consumatori non si sono fatti scappare questa inattesa, ulteriore finestra di tassi bassissimi e sono addirittura tornati a chiedere le surroghe. Second

do le rilevazioni di Mutuonline.it, le operazioni di trasferimento del proprio mutuo da una banca all'altra rappresentano nuovamente più della metà delle erogazioni - da aprile ad oggi per la precisione sono state il 53,7% del totale - con un balzo di ben dieci punti percentuali rispetto ai primi tre mesi dell'anno. Questo andamento è stato favorito dal fatto che le banche hanno ancora una volta ritoccato le

proprie offerte. Il mese scorso la miglior offerta rilevata da Mutuonline.it per un tasso variabile ventennale (100mila euro finanziati a fronte di un valore dell'immobile di 200mila euro) era dello 0,55% (0,59% tenendo conto anche dei costi accessori). Sul fronte del fisso, a condizioni analoghe, il tasso è dell'1,40% con un Indice sintetico di costi (Isc), o "tasso finito", dell'1,58%. In entrambi i casi si tratta

di valori decisamente più bassi rispetto a quelli di dodici mesi fa.

I mutui a tasso fisso continuano a farla da padroni - rappresentano l'80% dell'erogato - e questo fatto è più che comprensibile: soprattutto chi si impegna in finanziamenti di lunga durata, ovvero superiori ai 10 anni, preferisce avere la certezza di una rata bassa per sempre piuttosto che risparmiare ancora qualcosa sui primi pagamenti con l'incognita però di cosa accadrà in seguito. Un altro effetto, questa volta indiretto, dei bassi costi dei mutui è l'accorciamento della durata media dei finanziamenti; i mutuatari riescono infatti a restituire in tempi più brevi i capitali ricevuti in prestito. La quota dei mutui ventennali è ul-



L'INTERVISTA
ANEDDA: «OGGI LE CONDIZIONI SONO VANTAGGIOSE DOMANI CHISSÀ»

Il sole splende sui mutui, ma qualche nuvola inizia ad intravedersi all'orizzonte. Chi ha intenzione di comprare casa ricorrendo a un finanziamento ha oggi la possibilità di farlo garantendosi le condizioni migliori di sempre, ma non è detto che questa finestra temporale duri molto a lungo. Anche Roberto Anedda, direttore marketing di MutuOnline.it, è rimasto sorpreso dal fatto che le offerte presenti sul mercato siano, seppur di poco, più convenienti rispetto a quelle di qualche mese fa.

Dottor Anedda, come si spiega questo andamento?
«I tassi a cui sono legati i mutui dipendono più dalle decisioni della Banca Centrale Europea che dall'andamento dei titoli di Stato. L'Euribor è congelato da ormai due anni e non accenna a risalire e per le banche italiane il costo del denaro continua a essere molto basso. Le difficoltà del Btp sono per ora temporanee e non hanno ancora causato perdite nei bilanci degli istituti di credito, che non hanno di conseguenza modificato la loro politica commerciale per quel che riguarda i mutui».

Sembra però che stiano emergendo dei fattori di rischio...

«Sì. La fine del Quantitative Easing si sta avvicinando, così come quella del mandato di Mario Draghi a capo dell'Eurotower. In Italia, inoltre, si è creata un'incertezza politica. È evidente che se l'importanza di questi fattori dovesse crescere, i costi dei mutui sarebbero inevitabilmente destinati a salire, ma fare previsioni è alquanto difficile. La Bce, per esempio, potrebbe sì porre termine al Qe ma, allo stesso tempo, varare altre misure per stimolare la crescita, così come l'incertezza politica italiana potrebbe rientrare. La cosa certa è che chi ha bisogno di un mutuo può oggi richiederlo a condizioni molto vantaggiose. Attendere ulteriormente non porterebbe di sicuro nessun beneficio».

Le banche stanno finalmente riaprendo i rubinetti anche per le famiglie con i redditi più bassi. Le cose possono migliorare ulteriormente?

«Sì, se le condizioni di mercato non peggioreranno. Le banche stanno tornando a prestare soldi a quelle fasce di reddito che nella crisi sono state messe da parte per prime. Il fatto che le rate siano così basse è alla base di questo cambiamento. Inoltre con il tasso fisso, mai così conveniente, è possibile assicurarsi la sostenibilità del mutuo anche per periodi molto lunghi. Per parte loro, gli istituti di credito vedono lievitare il numero dei potenziali nuovi clienti».

M. F.

La scheda

Mutui erogati per tipo di tasso

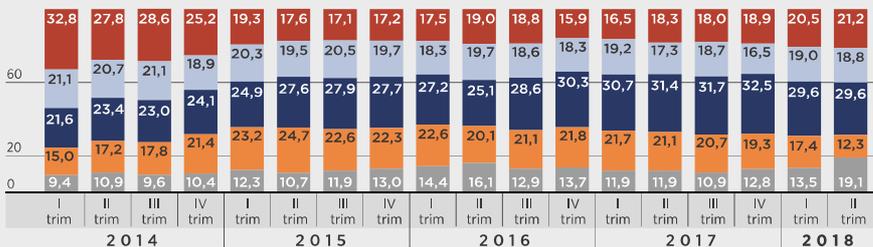
Rilevazioni trimestrali (focus 2014 - 2018*). Valori in percentuale



* Dati fino al 30 aprile 2018

Mutui erogati per durata

Rilevazioni trimestrali (2014 - 2018*). Valori in percentuale



* Dati fino al 30 aprile 2018

Tassi Medi Fisso-Variabile (Ultimi 12 mesi)

Mutui a 20 e 30 anni, media, rilevazioni mensili.

Valori in percentuale



Migliori offerte di mutuo

Rilevazioni effettuate il 17 maggio 2018. Valori in percentuale

Durata	VARIABILE			FISSO			VARIABILE CON CAP			
	Tasso	Rata (€)	ISC*	Tasso	Rata (€)	ISC*	Tasso	Rata (€)	ISC*	
10 anni	0,55	857	0,70	0,99	876	1,22	0,60	859	2,00	0,92
15 anni	0,55	579	0,63	1,34	614	1,51	0,90	594	2,30	1,15
20 anni	0,55	440	0,59	1,40	478	1,58	1,03	461	4,80	1,25
25 anni	0,37	349	0,70	1,79	414	1,82	1,03	378	5,10	1,22
30 anni	0,37	293	0,67	1,95	367	1,98	1,17	329	3,50	1,31
35 anni	1,06	285	1,16							
40 anni	1,06	256	1,15							

* Indice Sintetico di Costo
Profilo Cliente: impiegato, 35 anni, residente a Milano, mutuo acquisto prima casa, importo mutuo richiesto: € 100.000, valore immobile: € 200.000, rata mensile € 200,000, rata mensile

centimetri



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.