

UNA GUIDA PER IL MUTUO

Il ritorno dello spread rilancia il tasso fisso Ma per le durate brevi il variabile vince ancora

Le tensioni sui mercati peseranno sulle rate ma per il rialzo dell'Euribor ci vorrà tempo

Sofia Fraschini

■ Nel terzo trimestre di quest'anno il tasso fisso medio applicato dall'industria bancaria italiana si attestava all'1,80% e quello variabile allo 0,80% per cento. Così, accendere oggi un mutuo da 120mila euro per acquistare una casa che ne vale il doppio (240mila euro) comporta in media una rata mensile compresa tra i 500 e i 600 euro (a 20 anni); tra i 350 e i 450 euro per un 30 anni e oltre i 1.000 euro al mese per un 10 anni. In linea generale, si tratta di tassi ancora bassi, ma le cose potrebbero presto cambiare. E se chi ha accesso a un mutuo a tasso fisso può stare tranquillo, chi oggi ha in essere un mutuo a tasso variabile deve ponderare bene la situazione anche in base alla durata stipulata. Per chi accende oggi il prestito, inoltre, la scelta per dribblare il rischio di aumento dei tassi è una sola: tutelarsi con un fisso. Tutta colpa dell'alta tensione che la manovra finanziaria ha proiettato sui mercati, e dello spread tra Btp e Bund che resta sopra i 300 punti base? In parte. Per capire infatti l'impatto dell'economia sui mutui per la casa bisogna guardare alla composizione dei tassi. Per esempio, sui 20 anni, il variabile più conveniente al momento è pari allo 0,55% e un Isc dello 0,58% (l'indicatore sintetico di costo definisce il costo complessivo di un finanziamento (oneri compresi).

SPREAD, BCE E MUTUI ESISTENTI

Al momento, nonostante la manovra finanziaria abbia causato un'impenntata del differenziale tra Btp e Bund «non si registrano contraccolpi duraturi sui mercati - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline -, in particolare, chi sta rimborsando un mutuo a tasso fisso beneficia dell'assicurazione implicita di essere invulnerabile alle dinamiche dei tassi e dei mercati», è questo il motivo per cui il fisso costa sempre di più del variabile: chi lo sceglie, con questo sovrapprezzo, paga una sorta di polizza assicurativa che gli consente di avere bloccata, fino alla scadenza, la rata stabilita nel giorno della stipula. Stesso discorso, ma solo per ora e per i mutui già accesi, vale per il variabile sul quale l'aumento dello spread non impatta nell'immediato ma solo sul lungo termine con il peggioramento delle condizioni economiche generali. «Questo perché - spiega Anedda - le rate dei mutui variabili sono agganciate all'andamento degli indici Euribor (per il 99%) e per una quota residuale al tasso Bce». L'Euribor che, per il momento, continua a restare immobile ormai da due anni a questa parte. «Questo anche perché gli Euribor sono collegati alle decisioni della Banca centrale europea e, quindi, fino a che l'istituto guidato da Mario Draghi non alzerà questo tasso, è più che logico aspettarsi che sia poco mosso, indipendentemente da come si muoverà lo spread tra il Btp e il Bund». Quindi, oggi, chi ha acceso un mutuo può dormire sonni tranquilli solo nel breve periodo.

MUTUO A TASSO VARIABILE E SURROGA

Chi ha un mutuo casa a tasso variabile deve stare in

guardia e guardare alla durata. Un rialzo dei tassi, oltre alla situazione economica sarà infatti indotto, anche se gradualmente, dalle politiche della Bce. Così, se alla conclusione del contratto mancano ancora molti anni, si può correre ai ripari optando per la surroga e trasformando il mutuo da variabile a fisso. A partire dal 2007, anno di entrata in vigore della Legge Bersani (per esattezza è la Legge numero 40/2007), è possibile trasferire il proprio mutuo gratuitamente dalla banca con cui il contratto è in essere a altro istituto. Inoltre, la surroga consente di modificare i parametri del mutuo (durata, tasso), senza variare l'importo del debito residuo. «Una scelta che, nella seconda parte dell'anno, è stata fatta dal 48,6% dei richiedenti un mutuo, a fronte del 45% dell'anno precedente», ricorda Anedda motivando questo trend proprio «con la volontà di tutelarsi fin tanto che i tassi sono bassi e le politiche della Bce favorevoli».

NUOVI MUTUI, SERVE CAUTELA

Per chi invece sta affrontando oggi un investimento immobiliare e necessita di un mutuo, la prima regola è fare ricorso alla massima cautela. «La situazione di tensione legata alla manovra potrebbe perdurare e arriveranno gli aggiornamenti delle agenzie di rating. Se lo scenario dovesse peggiorare, farebbe lievitare i costi dei finanziamenti delle banche, che di conseguenza aumenterebbero i costi dei propri servizi, compresi i mutui». Inoltre, l'epoca dei tassi ai minimi favorita dalle politiche della Bce sta per finire e questo porterà a una crescita, anche se lenta e graduale, dei tassi. Come muoversi dunque? «Nel medio periodo continuiamo a suggerire - spiega Anedda - il tasso fisso che assicura da eventuali sorprese e se stipulato adesso garantisce tassi bassi e rate contenute». Non per altro, i mutui a tasso fisso nel terzo trimestre sono stati scelti dall'83,6% dei richiedenti. «Il variabile - continua Anedda - è un'opzione solo nel caso in cui il mutuo sia sotto la soglia dei 100mila euro e abbia una durata breve, massimo 10-15 anni».

LE MIGLIORI OCCASIONI DEL MOMENTO

Secondo le simulazioni di Mutuonline.it, che monitora la gran parte del mercato delle banche grandi e medie ma comunque non la sua totalità, per un impiegato di 35 anni che acquista la prima casa a Milano, chiedendo un mutuo a 20 anni di 120mila euro, la metà del valore dell'immobile, la rata oscilla da 517 a 530 euro per il variabile, e da 568 a 594 euro sul fisso: nel primo caso tra le migliori proposte ci sono quelle di IwBank, Credem, Hello Bank; nel secondo Credem e Bper. Con le stesse caratteristiche, un 30 anni a Roma costa, sul fisso, da 435 a 448 euro, mentre sul variabile la rata si posiziona tra i 353 e i 374 euro mensili. Nel caso di Torino, invece, sottoscrivere un mutuo a 10 anni, sempre da 120mila euro, per una prima casa da parte di un trentacinquenne, può costare decisamente di più: scegliendo il variabile la rata è poco sopra i mille euro; nel caso invece si opti per il fisso il peso delle rate si alza in media di una cinquantina di euro.

CHE COSA OFFRE IL MERCATO

Una selezione dei mutui prima casa più convenienti secondo le elaborazioni del gruppo Mutuonline che monitora la gran parte del mercato, ma non la sua totalità. I costi indicati si riferiscono alla richiesta, da parte di un lavoratore dipendente, di un finanziamento da 120mila euro finalizzato all'acquisto di un immobile di valore doppio



TORINO mutui durata 10 anni

Banca	Tasso variabile	Rata mensile	Isc (Taeg)
Unicredit	0,48% (Euribor 3 mesi + 0,80%)	1.024€	0,71%
Intesa sanpaolo	0,43% (Euribor 1 mesi + 0,80%)	1.022€	0,73%
Webank	0,68% (Euribor 3 mesi + 1,00%)	1.035€	0,73%
Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	0,53% (Euribor 1 mesi + 0,90%)	1.027€	0,75%
Ing Direct (Ing Bank)	0,58% (Euribor 3 mesi + 0,90%)	1.015€	0,77%
Cassa di risparmio di Bra	0,53% (Euribor 3 mesi + 0,85%)	1.027€	0,78%
Ubi Banca	0,55% (Euribor 1 mesi + 0,85%)	1.028€	0,82%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	0,53% (Euribor 1 mesi + 0,90%)	1.027€	0,84%
Cariparma - Crédit Agricole	0,72% (Euribor 3 mesi + 1,04%)	1.037€	0,92%
Banco di Desio e della Brianza	0,69% (Euribor 1 mesi + 0,99%)	1.035€	0,99%
Tasso fisso			
Cariparma - Crédit Agricole	1,09% (Irs 10 anni + 0,08%)	1.056€	1,30%
Cassa di risparmio di Bra	1,05% (Tasso ottobre)	1.054€	1,30%
CheBanca!	1,00% (Irs + 0,00%)	1.051€	1,31%
HelloBank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	1,20% (Tasso ottobre)	1.062€	1,42%
Unicredit	1,20% (Tasso ottobre)	1.062€	1,44%
Webank	1,40% (Irs 10 anni + 0,40%)	1.072€	1,46%
Banco Bpm	1,17% (Irs 10 anni + 0,15%)	1.060€	1,50%
Banca Popolare di Milano	1,17% (Irs 10 anni + 0,15%)	1.060€	1,50%
Banco di Desio e della Brianza	1,20% (Tasso ottobre)	1.062€	1,50%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	1,20% (Tasso ottobre)	1.062€	1,52%

MILANO mutui durata 20 anni

Banca	Tasso variabile	Rata mensile	Isc (Taeg)
Iw Bank	0,55% (Euribor 1 mesi + 0,85%)	528€	0,58%
Credem	0,33% (Euribor 3 mesi + 0,65%)	517€	0,65%
Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	0,53% (Euribor 1 mesi + 0,90%)	527€	0,66%
Ubi Banca	0,55% (Euribor 1 mesi + 0,85%)	528€	0,68%
Banca Carige	0,50% (Euribor 3 mesi + 0,50%)	526€	0,69%
Webank	0,68% (Euribor 3 mesi + 1,00%)	535€	0,71%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	0,53% (Euribor 1 mesi + 0,90%)	527€	0,71%
Ing Direct (Ing Bank)	0,63% (Euribor 3 mesi + 0,95%)	518€	0,73%
Unicredit	0,58% (Euribor 3 mesi + 0,90%)	530€	0,73%
Intesa Sanpaolo	0,53% (Euribor 1 mesi + 0,90%)	527€	0,73%
Tasso fisso			
Credem	1,30% (Irs 10 anni + 0,20%)	568€	1,60%
Bper Banca	1,50% (Tasso ottobre)	579€	1,68%
Banco di Sardegna	1,50% (Tasso ottobre)	579€	1,70%
Webank	1,67% (Irs 20 anni + 0,15%)	588€	1,71%
Iw Bank	1,60% (Irs 20 anni + 0,05%)	585€	1,72%
Cariparma - Crédit Agricole	1,65% (Irs 20 anni + 0,15%)	587€	1,78%
Banca Carige	1,60% (Tasso ottobre)	585€	1,80%
Widiba	1,78% (Irs 20 anni + 0,28%)	594€	1,82%
Ubi Banca	1,60% (Irs 20 anni + 0,05%)	585€	1,82%
Banco di Desio e della Brianza	1,65% (Tasso ottobre)	587€	1,85%

ROMA mutui durata 30 anni

Banca	Tasso variabile	Rata mensile	Isc (Taeg)
Credem	0,38% (Euribor 3 mesi + 0,70%)	353€	0,64%
Iw Bank	0,70% (Euribor 1 mesi + 1,00%)	370€	0,67%
Unicredit	0,58% (Euribor 3 mesi + 0,90%)	363€	0,70%
Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	0,63% (Euribor 1 mesi + 1,00%)	366€	0,73%
Ing Direct (Ing Bank)	0,68% (Euribor 3 mesi + 1,00%)	355€	0,75%
Intesa Sanpaolo	0,58% (Euribor 1 mesi + 0,95%)	363€	0,75%
Ubi Banca	0,70% (Euribor 1 mesi + 1,00%)	370€	0,75%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	0,63% (Euribor 1 mesi + 1,00%)	366€	0,77%
Webank	0,78% (Euribor 3 mesi + 1,10%)	374€	0,80%
Banco di Sardegna	0,73% (Euribor 6 mesi + 1,00%)	371€	0,89%
Tasso fisso			
Iw Bank	2,00% (Irs 30 anni + 0,40%)	444€	2,10%
Widiba	2,07% (Irs 30 anni + 0,51%)	448€	2,11%
Credem	1,85% (Irs 30 anni + 0,25%)	435€	2,14%
Webank	2,13% (Irs 30 anni + 0,55%)	451€	2,17%
Banco di Sardegna	2,00% (Tasso ottobre)	444€	2,17%
Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	2,05% (Tasso ottobre)	447€	2,17%
Ubi Banca	2,00% (Irs 30 anni + 0,40%)	444€	2,19%
Unicredit	2,05% (Tasso ottobre)	447€	2,20%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	2,05% (Tasso ottobre)	447€	2,21%
Intesa Sanpaolo	2,04% (Tasso ottobre)	446€	2,23%

Fonte: Mutuonline.it (rilevazione al 17-10-2018)



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.