

Mutui Molte banche hanno ritoccato i tassi per compensare l'aumento del costo del denaro. Ecco con quali effetti sulla rata

RIECCO IL CARO SPREAD

Mutui

di Teresa Campo

Come nella favola l'«Al lupo! Al lupo!» è stato lanciato più volte senza che accadesse nulla. Ma stavolta il lupo è arrivato davvero, e i mutui da qualche mese in qua sono diventati più cari, in media tra i 10 e i 50 centesimi a seconda degli istituti e delle scadenze. E probabilmente non è ancora finita. Nell'ipotesi temuta la molla dei rialzi avrebbe dovuto essere la fine del Quantitative Easing della Bce unita a crescita economica e aumento dell'inflazione. Nella realtà attuale a scatenare i rincari è stato invece il rialzo dello spread Btp-Bund, ormai stabilmente intorno ai 300 punti base con punte fino a 320 e dovuto alle tensioni tra Governo e

Unione Europea sulla tenuta dei conti dell'Italia, che ha di fatto provocato gli stessi effetti del temuto rialzo dei tassi di interesse. Infatti da aprile (inizio della salita dello spread) a oggi i saggi di riferimento dei mutui a tasso variabile e fisso sono rimasti al palo, nel primo caso addirittura negativi: l'Euribor 3 mesi è passato dal -0,33% al -0,32%, mentre quello a 1 mese è rimasto inchiodato al -0,37%. Più ballerino si è rivelato invece l'Irs 20 anni, ritoccato dall'1,47% di aprile all'1,48% attuale passando però nel frattempo da quota 1,42% e 1,51%, e un percorso analogo ha seguito l'Irs a 30 anni, ora all'1,53% contro l'1,51% di aprile.

«Il rincaro dei mutui si deve invece al costo applicato dalle banche, anche questo indicato con il termine

spread, e che si somma al tasso di riferimento, Irs o Euribor a seconda dei casi», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. «L'aumento del differenziale Btp-Bund si traduce infatti in un aumento del costo del denaro per gli istituti di credito, lo stesso denaro con cui finanziano i clienti». Da

qui il rincaro applicato ai mutui, e da qui anche la possibilità che il rialzo non sia finito nel caso lo spread Btp-Bund dovesse salire ancora o non dovesse comunque rientrare. Non tutte le banche infatti hanno già ritoccato lo spread, e nemmeno l'hanno fatto tutte insieme, ma al contrario hanno proceduto alla spicciolata.

Come accade quasi sempre a

(continua a pag. 70)

(segue da pag. 69)

muoversi per primi sono stati i maggiori istituti di credito (Intesa Sanpaolo, Unicredit, Bnl) o i più attivi sul fronte mutui, per esempio le banche online. E infatti se si guarda la classifica dei dieci mutui più convenienti ad aprile e oggi (vedere tabelle pubblicate in pagina), si nota che le posizioni sono completamente cambiate. Sui mutui a tasso fisso a 20 anni ad aprile la più competitiva risultava Unicredit con un tasso dello 1,40% (Taeg 1,58%, cioè il tasso inclusivo di tutti i costi), mentre oggi è scivolata al 15° posto con un tasso dell'1,90% (2,09%). Lo stesso vale per Intesa Sanpaolo, passata dall'1,55% all'1,82%, mentre più modesto è risultato il ritocco di Iwbank, da 1,55% a 1,65%. In cima alla classifica, sempre a 20 anni, compaiono oggi invece Credem che ha addirittura ridotto il tasso all'1,20%, Bper Banca (1,50%) a pari merito con Banca di Sardegna, seguite da Webank (1,70%). Stesso discorso sulla scadenza trentennale, sempre a tasso fisso: sul podio in aprile compariva Widiba (tasso 1,94% e 1,97% di Taeg), scesa ora all'11° posto con un tasso del 2,24%, Intesa Sanpaolo da quarta (1,85%) è diventata decima (2,07%), mentre Bnl e Unicredit,

alla pari al quarto posto con un tasso dell'1,90%, sono scese rispettivamente al sesto (2,05%)

e al dodicesimo (2,25%). In testa invece Credem (1,78%) e IwBank (2,05%). Molto meno marcato, al massimo di una decina di centesimi, il rincaro sui mutui indicizzati. Anche se contenuto, il rialzo del tasso ha comportato in alcuni casi rialzi percepibili, specie sulla scadenza a 20 anni, dove per un mutuo da 100 mila euro l'ammontare va da 60 a 300 euro l'anno, che si riduce invece tra 120 e 200 per quelli a 30 anni, in pratica tra 5 e 25 euro al mese.

Non mancano però le buone notizie. E sono più d'una. In primo luogo il rialzo non tocca i mutui già in essere, nemmeno quelli indicizzati perché a salire non è il tasso, ma lo spread, fissato nel contratto. In secondo luogo, «nonostante i rincari i tassi dei mutui restano comunque a livelli bassissimi, vicinissimi ai minimi storici», sottolinea Anedda. «Basta pensare che tuttora il tasso di un mutuo a 30 anni è inferiore al 2,30% rispetto al 4-5% di pochi anni fa. Certo, è vero che al rincaro attuale potrebbe aggiungersi a breve, con la fine del Qe, un rialzo ufficiale dei tassi da parte della Bce. La stessa banca centrale però, anche alla luce di una crescita economica europea meno salda del previsto, ha promesso tassi al palo per tutto il 2019. Non è quindi il caso di spaventarsi per il maggior costo dei mutui. Ma chi è interessato a finanziarsi per comprare casa è bene che non lasci passare troppo tempo, pena il rischio di perdere delle occasioni» (riproduzione riservata)



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.