

di Teresa Campo

Rischia di costare caro agli italiani l'aumento del differenziale Btp-Bund. Di sicuro ai mutuatari. Il costo della maggior parte dei mutui per la casa oggi reperibili sul mercato è infatti aumentato e non è detto che sia finita qui. In media il rincaro oscilla tra i 10 e i 50 centesimi a seconda degli istituti di credito, del tipo di tasso e dalle scadenze, vale a dire tra 5 e 20 euro al mese (tra 60 e 240 all'anno, tra 1.800 e 7.200 euro in 30 anni) a fronte di un mutuo da 100 mila euro di durata trentennale, e fino a 25 euro al mese sulla durata ventennale. Meno salato il conto per i mutui indicizzati, per i quali l'incremento medio oscilla tra 5 e 15 euro su entrambe le scadenze. Il tutto senza che nel frattempo i tassi di mercato si siano mossi, sia i tassi ufficiali (quello della Bce) sia quelli di riferimento (l'Euribor per i mutui indicizzati e l'Irs per quelli a tasso fisso), entrambi sempre al palo. L'Euribor, negativo ormai da fine 2015, saldamente ancorato a quota -0,32% per la durata 1 mese e a -0,37% per quella a tre mesi. E i tassi Irs sono addirittura scesi: dall'1,64% di febbraio l'Irs 30 anni a dicembre è arrivato all'1,49%, mentre l'Irs 20 anni è scivolato dall'1,60% all'1,43%. La colpa è dell'aumento dello spread Btp-Bund, salito da marzo a oggi fino a 320 punti dai precedenti 160 di media (ora è intorno a 270 punti base) a causa della minor fiducia dei mercati sulla tenuta dei conti dell'Italia. «L'incremento si riflette infatti rapidamente sul costo del denaro, in particolare per le banche, che lo ribaltano poi in tempi brevi sui vari tipi di finanziamento, a cominciare dai mutui casa», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. Il tasso di questi ultimi è infatti composto dal tasso di riferimento (Euribor e Irs) più un costo aggiuntivo applicato dalla banca, appunto uno spread, che esprime commissione bancaria e costo del denaro.

L'incremento, iniziato alla spicciolata già da fine estate, non è stato uguale per tutte le banche, con evidenti stravolgimenti nella classifica dei mutui più convenienti ad aprile 2018 e oggi, elaborata da Mutuonline e riportata in pagina. A intervenire per prime e in misura maggiore, come spesso accade, sono state le banche più grandi o più attive nei mutui, oggi infatti in fondo alla classifica, mentre in testa si confermano le banche di minori dimensioni e quelle online. Sui mutui a tasso fisso a 20 anni ad aprile la più competitiva risultava Unicredit con un tasso dello 1,4% (1,58% il Taeg, cioè il tasso inclusivo di tutti i costi), mentre

MUTUI Per compensare l'aumento del costo della raccolta molte banche stanno ritoccando all'insù i costi dei finanziamenti immobiliari. Ecco i primi effetti sulla rata. E come difendersi da (probabili) ulteriori rialzi

Qui il tasso si risveglia

IL TREND DEI TASSI DA APRILE A OGGI SULLE DURATE PIÙ LUNGHE

Impiegato 40 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000. Durata 30 anni

TASSO FISSO						
APRILE 2018				DICEMBRE 2018		
Banca	Tan	Taeg	Rata	Banca	Tan	Taeg Rata
Widiba	1,94%	1,97%	€ 366	IW Bank	2,00%	2,11% € 370
Hello bank! - BNL Gr BNP Paribas	1,90%	2,01%	€ 364	Credem	1,81%	2,13% € 360
Credem	1,73%	2,05%	€ 356	Hello bank! - BNL Gr BNP Paribas	2,05%	2,18% € 372
Intesa Sanpaolo	1,85%	2,06%	€ 362	UBI Banca	2,00%	2,21% € 370
Unicredit	1,90%	2,06%	€ 364	BNL - Gruppo BNP Paribas	2,05%	2,21% € 372
BNL - Gruppo BNP Paribas	1,90%	2,06%	€ 364	Banco di Sardegna	2,05%	2,24% € 372
IW Bank	1,95%	2,06%	€ 367	Webank (BPM)	2,21%	2,25% € 380
UBI Banca	1,95%	2,16%	€ 367	Banco Bpm	2,06%	2,26% € 373
Cariparma - Crédit Agricole	2,18%	2,29%	€ 378	Widiba	2,19%	2,27% € 379
Webank (BPM)	2,34%	2,38%	€ 386	Banca Carige	2,10%	2,28% € 375
				Intesa Sanpaolo	2,15%	2,36% € 377
				Cariparma - Crédit Agricole	2,28%	2,41% € 384
				Unicredit	2,25%	2,42% € 382

Fonte: Mutuonline
GRAFICA MF-MILANO FINANZA

oggi è scivolata al 14° posto con un tasso dell'1,9% (2,09%). Lo stesso vale per Intesa Sanpaolo, passata dall'1,55% all'1,85%, mentre molto modesto è risul-

tato il ritocco di Iwbank, da 1,55% a 1,60% (ma un mese fa si era spinta fino a 1,65%). In cima alla classifica, sempre a 20 anni, compaiono oggi

invece Credem, che ha addirittura ridotto il tasso dall'1,44% all'1,30%, Cariparma (1,63%), Bper (1,58%) a pari merito con Banca di Sardegna, se-

guite da Carige (1,6%). 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 al 9° posto con un tasso del 2,19%, Intesa Sanpaolo da quarta (1,85%) è diventata undicesima (2,15%), mentre Bnl e Unicredit, alla pari al quarto posto con un tasso dell'1,9%, sono scese rispettivamente al quinto (2,05%) e al tredicesimo (2,25%). In testa invece IwBank (2% e 2,11% di Taeg), seguita da Credem (1,81% e 2,13% di Taeg).

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 alla stipula del contratto. In secondo luogo, «nonostante i rincari i tassi dei mutui restano comunque a livelli bassissimi, vicini ai minimi storici», sottolinea Anedda. Basta pensare che tuttora il tasso dei mutui a 30 anni oscilla tra il 2 e il 2,3% rispetto al 4-5% di pochi anni fa. La cattiva notizia invece è che al rincaro attuale potrebbero seguirne altri dovuti a possibili tensioni sui mercati. Se come preannunciato dal governatore Mario Draghi, nonostante la fine del Qe i tassi non saliranno per almeno tutto il 2019 e oltre, non altrettanto si può dire dello spread Btp-Bund. Gli acquisti di titoli di Stato italiani da parte della Bce riuscivano a contenere la speculazione. Senza contare che, una volta superato lo scoglio del deficit ipotizzato nel Def, c'è già chi parla di crisi di governo e possibili elezioni anticipate a marzo, tutte cose che non tranquillizzano certo lo spread. Chi cerca un mutuo per comprare casa è bene quindi che non aspetti, pena il rischio di perdere delle occasioni. Nel frattempo sul mercato arriva già qualche prodotto col paracadute. Come il mutuo Remix di Fineco, studiato per chi vuole beneficiare della convenienza dei tassi variabili senza rinunciare alla possibilità di stabilizzare in seguito la rata aumentando ogni volta del 10% la componente fissa (ma non il contrario), fino al 100%. In pratica il cliente potrà modificare gratuitamente e senza ulteriori autorizzazioni la combinazione dei tassi di Mutuo Remix dopo 12 mesi dall'erogazione. Il costo è lo stesso di altri prodotti Fineco (dallo 0,65% in su), mentre il tasso sarà la media di quelli sottoscritti. (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.