

VIVERE IN UNA CASA DI PROPRIETÀ

Mutui, ultima chiamata

Il tasso fisso parte dall'1%

Per gli esperti meglio stipulare il contratto entro giugno, a 30 anni si paga il 2%. Meno surroghe

Sofia Frascini

I tassi sui mutui tornano a scendere, dopo i modesti ritocchi degli ultimi mesi, e il 2019 diventa ancora un'occasione per comprare a rate, la prima o la seconda casa. A darne certezza ci sono le ultime elaborazioni dell'Osservatorio di MutuiOnline.it, che - secondo Assofin - monitora circa 85% del mercato italiano dei mutui residenziali, per l'Eurirs a 20 anni (indice dei mutui a tasso fisso) ha rilevato a dicembre 2018 un valore dell'1,40%, contro l'1,45% di novembre e l'1,51% di ottobre; mentre l'Euribor (l'indice per il tasso variabile) a 1 mese è ancora stabile intorno al valore di -0,36%/-0,37%.

Il 2019 potrebbe dunque essere un nuovo anno record per la stipula dei mutui. Nel caso della seconda casa per chi ha già beneficiato dei tassi bassi per il proprio mutuo o per un'eventuale surroga. Un trend - quello dei mutui seconda casa - che, nell'ultimo trimestre del 2018, ha interessato il 6% delle richieste. Complici soprattutto i tassi di interesse ancora bassi e i valori medi degli immobili che rimangono ai livelli minimi dagli ultimi 10 anni. Se «le mosse al rialzo degli spread bancari si sono rivelate casi isolati - spiega Roberto Anedda direttore marketing di MutuiOnline - solo nei prossimi mesi capiremo se altre banche seguiranno questa linea». Per ora i tassi sono rimasti bassi, le migliori offerte a tasso fisso a 20 anni si aggirano ancora su l'1,50-1,60%, 15-20

centesimi sopra quello che si poteva ottenere a inizio 2018, quindi ancora fortemente convenienti. Per quanto riguarda i tassi fissi a 30 anni ci sono ancora offerte a 2,05-2,10, molto convenienti sebbene sopra i minimi. Per la prima metà dell'anno, dunque, stipulare mutui per la prima o seconda casa è ancora una buona opportunità.

IL TASSO FISSO O VARIABILE

L'orientamento resta quindi lo stesso del 2018, dove a prevalere sono stati i mutui a tasso fisso: l'84% sul totale del campione, percentuale che sale all'89% per i mutui erogati. Si tratta dei massimi storici di sempre per il tasso fisso. Un trend atteso anche per il 2019. Guardando nel dettaglio alle migliori offerte del momento, un giovane con un contratto a tempo indeterminato, può ottenere un mutuo casa a 20 anni, pagando un tasso fisso che oscilla in una forchetta in genere compresa tra l'1,65% e l'1,85%; il variabile oscilla invece attorno allo 0,8-1,0 per cento. Sui 30 anni, i saggi ruotano invece in media tra il 2,1% e il 2,68 per cento; sul variabile si può invece ancora provare a spuntare lo 0,9% ma in genere si collocano tra l'1% e l'1,3%. Infine, un mutuo a 10 anni può costare dall'1,1% all'1,4% circa a tasso fisso e dallo 0,7% allo 0,85% con il variabile.

LE SURROGHE

Le surroghe, ovvero la portabilità del mutuo verso un'altra banca che dà condizioni migliori, sono attese

invece in diminuzione. Il 2019 potrebbe essere ufficialmente l'anno del calo nelle richieste di surroghe. I tassi fissi hanno cominciato a salire già nella seconda metà del 2018 e questo, se il mutuo è stato stipulato o surrogato di recente, rende meno conveniente lasciare il vecchio finanziamento per uno nuovo. Non è un caso che nel quarto trimestre dell'anno appena chiuso si siano rilevati solo il 41% di surroghe domandate contro il 49% di mutui con finalità acquisto prima casa. In generale, le banche hanno ancora parecchie pratiche di surroga da smaltire in conseguenza del picco di richieste registrato nel terzo trimestre 2018. Per chi volesse comunque fare una surroga «dell'ultima ora», sui 20 anni per finanziare 100mila euro si può strappare l'1,3-1,4% sul fisso e lo 0,6-0,7% sul variabile.

L'INCOGNITA SPREAD

«Per l'anno appena iniziato non ci sono segnali che facciano prefigurare un aumento importante del costo del denaro né dell'inflazione» commenta Anedda spiegando che «si sono attenuate le incertezze delineaatesi al fine 2018. Ma c'è ancora da avere paura dello spread? Dal 110 di inizio anno al 320 di novembre, al 245 di oggi, le acque si sono calmate, ma si resta comunque su livelli alti. Se lo spread si stabilizzasse sopra i 300 punti base potrebbero esserci problemi. Ma un aumento di 40-50 punti base c'è stato, da tempo, e non ha cambiato le decisioni dell'acquirente.

CHE COSA OFFRE IL MERCATO

Una selezione dei mutui più convenienti a tasso fisso e variabile per comprare casa, secondo le elaborazioni di MutuiOnline.it, che monitora l'85% del mercato

Mutuo 10 anni
 Lavoratore autonomo con partita Iva, 45 anni, reddito 2.400 euro/mese.
 Acquisto prima casa: importo mutuo 120.000 euro, valore immobile 240.000 euro

TASSO VARIABILE				TASSO FISSO			
Banca	Tasso	Rata (euro)	ISC (Taeg)	Banca	Tasso	Rata (euro)	ISC (Taeg)
Webank	0,69%	1.035	0,74%	Che Banca!	0,83%	1.042	1,14%
Ing	0,59%	1.016	0,78%	CariParma	1,10%	1.056	1,31%
Bper Banca	0,54%	1.027	0,80%	Webank	1,33%	1.069	1,39%
Bnl	0,53%	1.027	0,84%	Hello Bank!	*1,20%	1.062	1,42%
Hello Bank!	0,63%	1.032	0,85%	Ubi Banca	1,10%	1.056	1,43%



Mutuo 20 anni
 Lavoratore dipendente a tempo indeterminato, 40 anni, reddito 2.000 euro/mese.
 Acquisto prima casa: importo mutuo 126.000 euro, valore immobile 210.000 euro

TASSO VARIABILE				TASSO FISSO			
Banca	Tasso	Rata (euro)	ISC (Taeg)	Banca	Tasso	Rata (euro)	ISC (Taeg)
Webank	0,79%	568	0,82%	CariParma	1,56%	611	1,68%
Ing	0,74%	550	0,83%	Webank	1,68%	618	1,72%
Banco di Desio	0,69%	562	0,88%	Widiba	1,72%	621	1,81%
Hello Bank!	0,78%	567	0,91%	Bper Banca	*1,65%	617	1,83%
Bper Banca	0,79%	568	0,96%	Ubi Banca	1,65%	617	1,86%

Mutuo 30 anni
 Lavoratore dipendente a tempo determinato, 32 anni, reddito 1.600 euro/mese.
 Acquisto prima casa: importo mutuo 105.000 euro, valore immobile 150.000 euro

TASSO VARIABILE				TASSO FISSO			
Banca	Tasso	Rata (euro)	ISC (Taeg)	Banca	Tasso	Rata (euro)	ISC (Taeg)
Webank	0,89%	332	0,91%	IW Bank	2,00%	388	2,11%
Ing	0,84%	318	0,91%	Webank	2,08%	392	2,12%
IW Bank	1,00%	338	0,98%	Intesa SanPaolo	*2,50%	415	2,68%

Dati rilevati il 16 gennaio *Tasso gennaio 2019 L'Espresso



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.