

LA GUIDA

Come avere mutui più convenienti? Devi essere disposto a cambiare banca

Fondamentali le differenze di tasso applicato dai vari istituti. In certi casi è possibile risparmiare fino a 500 euro l'anno

Marco Frojo

Paradossalmente, il rallentamento dell'economia è venuto in aiuto del settore dei mutui. La frenata della congiuntura, che ha fatto sentire i propri effetti non solo in Italia ma in tutto il Vecchio Continente, ha infatti spinto la Banca Centrale Europea a rivedere la propria politica monetaria, ammesso che un deciso ritorno alla normalità sia mai stato veramente nei piani di Mario Draghi. Dopo aver terminato il programma di Quantitative easing, che in realtà prosegue perché i rimborsi dei bond in scadenza nel portafoglio dell'Eurotower verranno reinvestiti in altre obbligazioni, la Bce ha lasciato intendere che nella riunione di marzo lancerà un nuovo longer-term refinancing operations (Ltro). La principale differenza fra le due operazioni - Qe e Ltro, che hanno il medesimo obiettivo di garantire una sufficiente liquidità al sistema economico-finanziario della zona euro - è che la prima viene realizzata direttamente dalla Bce, che compra soprattutto le obbligazioni governative (Btp italiani, Bund tedeschi, Bonos spagnoli, etc), mentre la seconda prevede che il denaro venga prestato dalla Bce alle banche dei Paesi della zona euro e che siano queste ultime a decidere come usarlo. Come già avvenuto in passato, gran parte di queste risorse finiranno per essere destinate all'acquisto dei titoli governativi, ottenendo così lo stesso risultato del Qe solo con un passaggio in più, ma potranno essere anche utilizzate per finanziare le imprese ed erogare mutui, finalità non prevista invece dal Qe. E, a differenza di quanto avvenuto a cavallo fra il 2011 e il 2012 quando la Bce promise in due tappe il primo Ltro per un importo complessivo superiore ai 1.000 miliardi di euro, oggi i rendimenti dei titoli governativi sono decisamente più bassi e dunque meno interessanti. «Allora si era nel pieno della crisi dello spread e i titoli di alcuni Paesi fra cui l'Italia rendevano più del 5% - spiega Roberto Anedda, responsabile marketing di Mutuonline - Adesso i tassi sono decisamente più contenuti e per le banche la scelta fra acquisto di governativi o erogazione di mutui non è più così scontata». Acquisire un cliente garantendogli un mutuo porta con sé ricavi aggiuntivi,

oltre allo spread del mutuo: ci sono i costi accessori, quelli per l'apertura e la gestione di un conto corrente, la possibilità di vendere al neocorrentista prodotti assicurativi o di risparmio gestito, oltre ovviamente a una garanzia molto solida sui soldi prestati, l'immobile oggetto di mutuo. Tutto ciò spiega in larga parte l'ottima tenuta del settore dei mutui in questo primo scorcio del 2019, nonostante il rialzo dello spread Btp-Bund nell'ultima parte del 2018 e il crollo dei listini mondiali avessero fatto temere una restrizione del credito per le famiglie. La tenuta si è registrata sia sul fronte delle banche, che hanno ritoccato solo leggermente al rialzo le loro proposte commerciali, sia sul fronte dei consumatori che, temendo che il periodo d'oro per i mutui stesse per finire improvvisamente, si sono decisi a richiedere un finanziamento per l'acquisto della casa o una surroga per un mutuo già esistente.

0,20%
È la differenza di tasso che dovrebbe indurre a ricontrattare i termini con la propria banca

200.000
Su un mutuo di questa cifra, una differenza dello 0,5% nel tasso equivale a 1.000 euro

«Sul fronte dell'offerta di mutui le cose non sono cambiate molto - prosegue Anedda - In media non siamo molto distanti dai minimi storici fatti registrare l'anno scorso con alcune singole banche che mantengono proposte molto aggressive. L'unico cambiamento lo si può rilevare nei nomi degli istituti che hanno gli spread più bassi: chi aveva spinto sull'acceleratore ha rallentato, mentre chi era rimasto nello retrovie è avanzato in prima linea. L'anno scorso guidavano il mercato i gruppi bancari più grossi, mentre quest'anno sono quelli minori». Questo non dovrebbe rappresentare nessun problema per i consumatori, anche se le cose stanno diversamente. Va da sé infatti che oggi, in molti casi, chi vuole assicurarsi i mutui più convenienti deve essere disposto a cambiare

La scheda

Migliori offerte di mutuo su www.mutuonline.it - Rilevazioni del 01.02.19

GENOVA - AUTONOMO CON PARTITA IVA

	sposato 45 anni	reddito 2.800 €/mese	Acquisto prima casa valore immobile € 280.000	importo mutuo € 180.000	durata 20 anni			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tasso variabile</th> <th>Rata</th> <th>ISC (Taeg)</th> </tr> </thead> </table>					Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)						
▶ Ing	0,74% (Euribor 3M + 1,05%) € 786 0,82%							
▶ Banco di Desio e della Brianza	0,69% (Euribor 1M + 0,99%) € 803 0,84%							
▶ Widiba	0,80% (Euribor 3M + 1,11%) € 812 0,86%							
▶ Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	0,78% (Euribor 1M + 1,15%) € 810 0,90%							
▶ Ubi Banca	0,85% (Euribor 1M + 1,15%) € 816 0,94%							
▶ Carispezia	1,57% (IRS 20A + 0,34%) € 874 1,67%							
▶ Banco di Sardegna	1,61% (Tasso febbraio) € 878 1,78%							
▶ Ubi Banca	1,65% (IRS 20A + 0,30%) € 881 1,82%							
▶ Banco Bpm	1,74% (IRS 20A + 0,55%) € 889 1,91%							
▶ Widiba	1,84% (IRS 20A + 0,50%) € 897 1,91%							

GENOVA - DIPENDENTE A TEMPO INDETERMINATO

	single 35 anni	reddito 2.200 €/mese	Acquisto prima casa valore immobile € 180.000	importo mutuo € 140.000	durata 30 anni			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tasso variabile</th> <th>Rata</th> <th>ISC (Taeg)</th> </tr> </thead> </table>					Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)						
▶ Deutsche Bank	0,86% (Euribor 3M + 0,95%) € 441 0,95%							
▶ Ing	0,94% (Euribor 3M + 1,25%) € 431 1,00%							
▶ Widiba	0,99% (Euribor 3M + 1,30%) € 450 1,04%							
▶ Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	0,98% (Euribor 1M + 1,35%) € 449 1,08%							
▶ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	0,98% (Euribor 1M + 1,35%) € 449 1,11%							
▶ Iw Bank	2,20% (IRS 30A + 0,80%) € 532 2,32%							
▶ Deutsche Bank	2,22% (IRS 30A + 0,95%) € 533 2,34%							
▶ Banca Monte dei Paschi di Siena	2,18% (IRS 30A + 0,80%) € 530 2,35%							
▶ Banco Bpm	2,20% (IRS 30A + 0,95%) € 532 2,35%							
▶ Ubi Banca	2,20% (IRS 30A + 0,80%) € 532 2,38%							

banca, cosa che prima accadeva meno di frequente. Sono però molti gli italiani che cambiano l'operatore telefonico con estrema facilità ma hanno ancora grosse difficoltà a cambiare istituto di credito, nonostante l'operazione sia altrettanto semplice: esattamente come avviene per il telefono si firma un contratto con la nuova banca che si occuperà del trasferimento di tutto, soldi liquidi sul conto, investimenti e perfino le domiciliazioni delle bollette, il tutto nell'arco di 12 giorni lavorativi (dopo di che la banca

inadempiente dovrà pagare una penale). «Purtroppo ci sono ancora troppe persone che hanno una sudditanza psicologica nei confronti della loro banca - rileva l'esperto di Mutuonline - Conosco molte persone che cambiano operatore telefonico per risparmiare un euro al mese, ma le stesse non si decidono a cambiare banca nonostante questo gli garantirebbe risparmi nell'ordine di 400-500 euro all'anno». Su un mutuo da 200.000 euro una differenza nel tasso dello 0,5% equivale a 1.000 euro: «Anche se ci si trova bene con

la propria banca è bene prendere in considerazione un cambio per differenze di tasso a partire dallo 0,20-0,25%, o quanto meno contrattare; magari la nostra banca non allineerà la propria offerta alla migliore sul mercato ma un po' ci verrà incontro», precisa Anedda. E lo stesso ragionamento andrebbe fatto per le surroghe: quando la nuova offerta presenta un tasso più basso almeno dello 0,25% varrebbe la pena prendere in considerazione un cambio di istituto, cosa che hanno fatto molti mutuatari nell'ultimo

trimestre del 2018. Le surroghe hanno fatto registrare l'ennesima fiammata, spinta in questo caso non solo dalla presenza di offerte più convenienti ma anche dalle nubi che si sono addensate sul futuro dell'economia. In molti, temendo che la corsa dei tassi potesse proseguire, arrivando prima o poi ad influenzare anche l'Euribor, hanno deciso di passare al fisso, assicurandosi così una rata sempre uguale (e bassa, vista le offerte del mercato) fino alla fine del finanziamento. —



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.