

RISPARMIO

## IL DOSSIER

Marco Frojo

**L**e sorprese (positive) per chi cerca un mutuo sembrano non finire mai. Se fino a non molto tempo fa i consumatori hanno potuto approfittare della guerra commerciale che si sono fatte le banche, adesso un aiuto inaspettato arriva dal calo dell'Eurirs. Negli ultimi dodici mesi l'indice di riferimento per i mutui a tasso fisso è diminuito di più di mezzo punto percentuale, sia sulla scadenza a 15 anni che a 30. Chi sceglie quest'ultima durata ha visto l'Eurirs scendere, seppur di poco, sotto l'importante soglia psicologica del punto percentuale, mentre nel maggio dell'anno scorso viaggiava ancora su valori superiori all'1,5%. Oggi i migliori mutui a tasso fisso con rimborso in 30 anni presentano tassi che si avvicinano all'1,8% contro l'1,9% fatto registrare nel 2018, valori lontanissimi dai massimi del 2012 quando per ottenere un mutuo a tasso fisso bisognava farsi carico di interessi al 6%.

Sul fronte del variabile la situazione non è invece cambia-

**La differenza (spread) tra fisso e variabile si è ridotta a circa un punto percentuale**

ta molto: l'Euribor (sia a 1 che a 3 mesi) è in territorio negativo da ben quattro anni e mezzo e da tre anni non fa registrare significative variazioni. Quello a 1 mese è fermo a -0,37% e quello a 3 mesi a -0,31%. Gli istituti di credito, che si sono a lungo sfidati sul variabile, hanno un po' tirato i remi in barca e le migliori offerte sono meno convenienti rispetto a quelle dell'anno scorso: si parte da un tasso "finito" di circa lo 0,9% contro lo 0,8% di dodici mesi fa. Lo spread fisso-variabile si è dunque ridotto a circa un punto percentuale, una differenza molto risicata se si tiene conto dei maggiori rischi che comporta la scelta del variabile. Su un orizzonte temporale di diversi decenni le probabilità di un aumento del costo del denaro sono significative e assicurarsi oggi una rata fissa (e bassa) vale sicuramente la pena. Si spiega così il grande successo dei mutui a tasso fisso che sono ormai ben nove ogni dieci erogati in Italia, facendo così registrare il massimo degli ultimi cinque anni. La durata più gettonata è quella ventennale. Secondo le rilevazioni di MutuiOnline, sta inoltre proseguendo nella sua risalita l'importo medio erogato, passato dai 124.780 euro dell'anno scorso ai 127.483 euro di

# PIANETA MUTUI

## È boom del tasso fisso

## Ecco come orientarsi

Nell'arco di dodici mesi l'indice è diminuito di più di mezzo punto percentuale. Sui 30 anni l'Eurirs è sceso all'1,5%. La durata più gettonata è quella ventennale

### La scheda

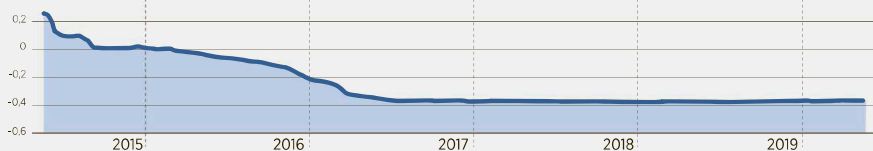
#### Andamento a 1 anno del tasso Eurirs a 30 anni



#### Andamento a 1 anno del tasso Eurirs a 15 anni



#### Andamento a 5 anni del tasso Euribor a 1 mese



"Migliori offerte di mutuo per acquisto prima casa su [www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

**GENOVA. AUTONOMO P.IVA, 45 anni. Importo mutuo € 140.000, valore immobile € 280.000**  
Rilevazioni del 20.05.19". Durata 20 anni

| Banca                           | Tasso variabile            | Rata  | ISC (Taeg) |
|---------------------------------|----------------------------|-------|------------|
| CREDEM                          | 0,33% (Euribor 3M + 0,65%) | € 603 | 0,64%      |
| UNICREDIT                       | 0,63% (Euribor 3M + 0,95%) | € 621 | 0,78%      |
| BANCA SELLA                     | 0,63% (Euribor 3M + 0,95%) | € 621 | 0,78%      |
| BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA | 0,60% (Euribor 6M + 0,60%) | € 619 | 0,79%      |
| IW BANK                         | 0,80% (Euribor 1M + 1,10%) | € 631 | 0,82%      |
| Tasso fisso                     |                            |       |            |
| CREDEM                          | 1,20% (IRS 10A + 0,70%)    | € 656 | 1,49%      |
| CREDIT AGRICOLE - CARISPEZIA    | 1,48% (IRS 20A + 0,45%)    | € 674 | 1,59%      |
| WIDIBA                          | 1,55% (IRS 20A + 0,50%)    | € 679 | 1,63%      |
| BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA | 1,43% (IRS 20A + 0,40%)    | € 671 | 1,64%      |
| WEBANK                          | 1,60% (IRS 20A + 0,55%)    | € 682 | 1,64%      |

"Migliori offerte di mutuo per acquisto prima casa su [www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

**GENOVA. Impiegato, contratto indeterminato, 35 anni. Importo mutuo € 140.000, valore immobile € 180.000.**  
Rilevazioni del 20.05.19". Durata 30 anni

| Banca                                | Tasso variabile            | Rata  | ISC (Taeg) |
|--------------------------------------|----------------------------|-------|------------|
| INTESA SANPAOLO                      | 0,93% (Euribor 1M + 1,30%) | € 446 | 1,08%      |
| HELLO BANK! - BNL GRUPPO BNP PARIBAS | 0,98% (Euribor 1M + 1,35%) | € 449 | 1,08%      |
| DEUTSCHE BANK                        | 1,00% (Euribor 3M + 0,99%) | € 450 | 1,09%      |
| CREDEM                               | 0,88% (Euribor 3M + 1,20%) | € 443 | 1,11%      |
| BNL - GRUPPO BNP PARIBAS             | 0,98% (Euribor 1M + 1,35%) | € 449 | 1,11%      |
| Tasso fisso                          |                            |       |            |
| BANCO BPM                            | 1,96% (IRS 30A + 0,95%)    | € 515 | 2,11%      |
| BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA      | 1,95% (IRS 30A + 0,80%)    | € 514 | 2,12%      |
| HELLO BANK! - BNL GRUPPO BNP PARIBAS | 2,05% (Tasso maggio*)      | € 521 | 2,17%      |
| WEBANK                               | 2,13% (IRS 30A + 1,00%)    | € 527 | 2,17%      |
| BNL - GRUPPO BNP PARIBAS             | 2,05% (Tasso maggio*)      | € 521 | 2,20%      |

\*tasso fisso dalla banca per il mese corrente

quest'anno e si sta parallelamente riducendo la differenza fra l'importo richiesto e quello ottenuto, che si distaccano ormai di poche migliaia di euro e denotano una maggiore finanziabilità delle esigenze della clientela da parte delle banche.

A dispetto dei timori suscitati qualche mese fa dal balzo dello spread Btp-Bund, il settore dei mutui sta dunque continuando a mostrare segnali di incoraggiante ripresa, che lasciano ben sperare per una futura risalita anche del mercato immobiliare. L'altro interessante dato rilevato da MutuiOnline è infatti il crollo delle surroghe, cioè dei nuovi mutui più convenienti che vanno a sostituire altri già esistenti e più cari. Proprio per queste loro caratteristiche le surroghe hanno dato brillantezza al settore dei mutui anche quando quello immobiliare era in profonda crisi ma ora le cose stanno cambiando: su base annuale mostrano un calo al 39,9% del totale dal 46,1% del 2018. Il picco della serie storica (dal 2006), 64,6%, è stato toccato nel 2015, mentre per ritrovare valori come quelli attuali bisogna tornare al 2013. I mutui erogati per l'acquisto della prima casa rag-

**I segnali di ripresa lasciano immaginare una risalita di tutto il mercato immobiliare**

giungono invece il 51,9%, dopo il 46,1% del 2018. Ancora più marcato il trend in aprile, con l'acquisto prima casa al 59,3% e la surroga al 31,3%.

A favorire questa evoluzione ha sicuramente contribuito anche il contesto economico nazionale e quello finanziario internazionale. Le incertezze che si sono registrate su entrambi i fronti hanno fatto riscoprire agli italiani il mattone che, benché appannato dalla crisi dell'ultimo decennio, è ancora considerato un bene rifugio, tanto più adesso che i prezzi sono convenienti.

«L'Italia rimane un Paese appassionato del mattone: oggi perché i tassi sono storicamente bassi e perché è considerato, da sempre, uno strumento che offre maggiori garanzie quando i mercati finanziari minacciano instabilità, come nell'ultimo periodo - spiega Roberto Anedda, direttore marketing del gruppo MutuiOnline - Non solo. A far riscoprire ultimamente questo vecchio e tanto amato bene rifugio contribuiscono anche gli scarsi rendimenti di forme di investimento alternative, le incertezze legate all'attuale panorama politico nostrano, le incognite sul dopo Brexit e l'aspro confronto commerciale Cina-Stati Uniti».



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline.it** confronta le offerte di mutuo di 41 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.