

GUIDA AL RISPARMIO. IL COSTO DEL DENARO MOLTO BASSO STA FAVORENDO UN RITORNO DELLE FAMIGLIE ITALIANE VERSO IL MATTONO COME INVESTIMENTO

**IL DOSSIER**

Marco Froja

# Mutui, il prezzo è giusto

## La scelta del tasso fisso resta ancora la migliore

L'Euribor (per i variabili) a tre mesi è stabile da diverso tempo a quota -0,37%  
L'Eurirs a 20 anni è sullo 0,65%, dopo essersi dimezzato negli ultimi sei mesi

Quando il mercato dei mutui sembrava ormai avviato a una lentissima "normalizzazione", la prospettiva di una ripresa del Quantitative easing da parte della Banca Centrale Europea ha rimescolato le carte in tavola e aperto le porte a un nuovo periodo d'oro per i finanziamenti per l'acquisto della casa. La svolta è avvenuta a Sintra in Portogallo a metà giugno quando il governatore dell'Eurotower, Mario Draghi, ha detto che «in assenza di un miglioramento dell'economia, al punto che sia minacciato il ritorno di un'inflazione sostenibile ai livelli desiderati, sarà necessario un ulteriore stimolo». Questa non è stata certo una buona notizia per la congiuntura che, a giudizio dell'istituto centrale, mostra evidentemente segnali di indebolimento ma lo è per il mercato dei mutui. Con ogni probabilità infatti il sistema finanziario verrà nuovamente inondato di liquidità aggiuntiva e uno degli impieghi che troverà sicuramente quello di finanziare il settore immobiliare. In un contesto di rendimenti molto bassi, soprattutto per quel che riguarda le obbligazioni più sicure, le banche guardano infatti con grande interesse al mercato dei mutui per allocare la liquidità in eccesso: sono un impiego del denaro sicuro (c'è l'ipoteca sull'immobile a garanzia), hanno un rendimento che per quanto basso è significativamente superiore a quello del Btp tedesco e consentono inoltre di conquistare nuovi clienti, a cui in un secondo momento si possono vendere altri prodotti finanziari.

Per capire l'effetto dell'annuncio di Draghi è sufficiente guardare al rapido restringimento dello spread Btp-Bund: il differenziale fra il rendimento del titolo decennale italiano e quello analogo tedesco è sceso in poche sedute dai 300 ai 200 punti base. Ora, lo spread fra i due titoli governativi non ha nessuna relazione diretta con il prezzo dei mutui e con la disponibilità delle banche ad erogarli - come è noto infatti gli indici di riferimento sono l'Euribor per i tassi variabili e l'Eurirs per quelli fissi - ma è sintomo di un mutato contesto nel settore finanziario. Già negli anni scorsi l'allentamento delle tensioni sui Btp aveva favorito una ripresa del mercato dei mutui, che presentano oggi le migliori condizioni di sempre. «Non c'è un legame diretto fra lo spread dei titoli di Stato e i tassi che vengono applicati ai mutui però, di riflesso, quando lo spread si muove, si muove tutta una serie di indicatori di mercato perché lo spread è funzione di determinate condizioni economiche e politiche» spiega Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline. «Quando lo spread scende il mercato respira e questo aiuta a portare i tassi dei mutui verso il basso».

Nel 2012, quando Draghi im-

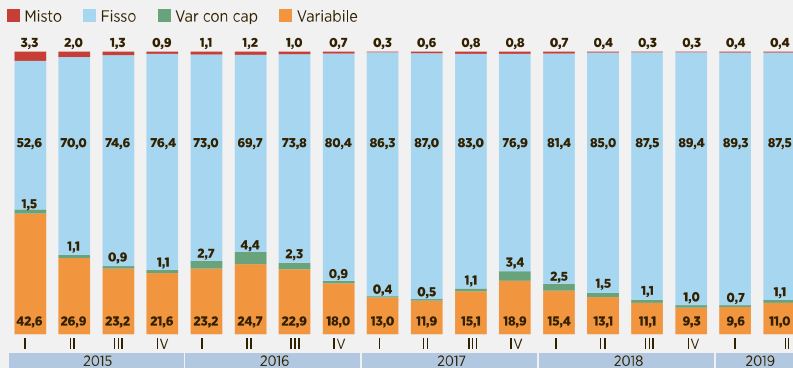
bracciò per la prima volta il cosiddetto bazooka, pronunciando l'ormai famoso "whatever it takes", l'Euribor scese rapidamente sotto zero, dove ancora si trova. Adesso evidentemente non si assisterà a nuovo crollo dei tassi per il semplice fatto che sono già su livelli bassissimi, ma chi ha bisogno di un mutuo e chi ne ha già sottoscritto uno variabile può guardare con fiducia al futuro, nella quasi certezza che l'attuale situazione estremamente favorevole non subirà repentini cambiamenti. L'Euribor a tre mesi è ormai fisso da diverso tempo a -0,37%, mentre l'Eurirs a 20 anni si attesta a circa lo 0,65%, dopo essersi dimezzato nei primi sei mesi di quest'anno. Si tratta della differenza fra i due tassi più bassa di sempre, il che rende sempre più conveniente la scelta del fisso rispetto al variabile, scelta peraltro già fatta dal 90% di chi chiede un mutuo. E il fatto che le banche abbiano leggermente ritoccato al rialzo i loro margini di guadagno sul fisso cambia poco i termini della questione. La garanzia di avere una rata bassa per sempre compensa ampiamente il maggior costo che deve sostenere chi opta per il fisso. Se fino a non molto tempo fa il variabile poteva convenire a chi sceglieva un mutuo di 15 anni, adesso la soglia di convenienza è ulteriormente abbassata. Attualmente le migliori offerte per un mutuo ventennale a tasso variabile partono da un tasso dello 0,30% e da un indice sintetico di costo dello 0,67% (quest'ultimo è il costo che il mutuatario va realmente a sostenere visto che tiene conto anche di tutte le spese accessorie), mentre un ventennale a tasso fisso parte dallo 0,90% con un indice sintetico di costo pari all'1,24%.

Secondo l'esperto di Mutuonline l'attuale situazione, caratterizzata da una congiuntura incerta e da un costo del denaro molto basso, sta inoltre favorendo un ritorno delle famiglie italiane verso il mattone come investimento. Da sempre considerata un porto sicuro, gli immobili hanno perso questa connotazione in seguito al crollo del mercato immobiliare negli ultimi dieci anni ma, complici i prezzi ormai estremamente bassi, stanno lentamente tornando nei radar di chi se lo può permettere. I dati raccolti da Mutuonline confermano questa tendenza: nel primo semestre 2019, secondo l'Osservatorio di Mutuonline sono infatti sensibilmente cresciute le richieste di mutuo ipotecario per l'acquisto della prima casa. Oggi rappresentano il 53,6% del totale contro il 43,2% registrato nell'intero 2018, un livello che veniva toccato dal 2013. Contestualmente nel periodo gennaio-giugno le richieste di surroga e di sostituzione sono complessivamente sciolte al 35,8% dal 46,8% registrato nell'intero 2018, anche se la ripresa registrata nel trimestre aprile-giugno (al 38,2% dal 33,7% di gennaio-marzo) ha contribuito a contenerne comunque la caduta. —

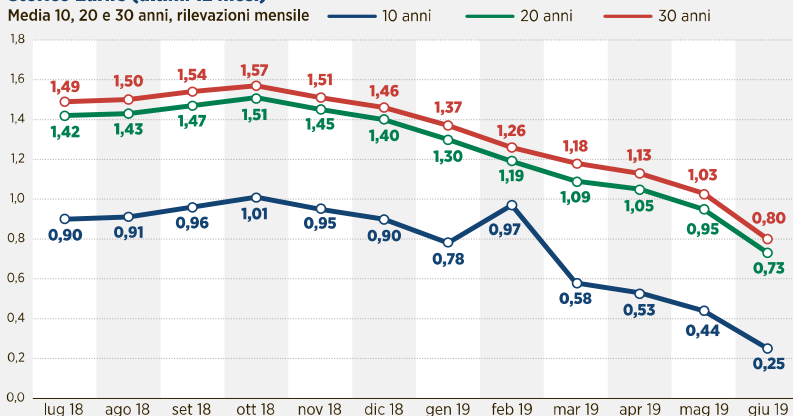
### La scheda

#### Mutui erogati per tipo di tasso

Rilevazioni trimestrali (focus 2015-2019)



#### Storico Eurirs (ultimi 12 mesi)



#### Migliori offerte di mutuo su www.mutuonline.it

Rilevazioni effettuate il 2 luglio 2019

Durata	Tasso Variabile			Tasso Fisso			Tasso Variabile con CAP			
	Tasso	Rata0 (euro)	ISC*	Tasso	Rata0 (euro)	ISC*	Tasso	Rata0 (euro)	Max ISC*	
10 anni	0,50%	855	0,76%	0,69%	863	0,92%	0,70%	863	2,45%	1,17%
15 anni	0,30%	568	0,73%	0,91%	595	1,08%	0,89%	594	4,50%	1,15%
20 anni	0,30%	429	0,67%	0,90%	455	1,24%	0,95%	458	3,30%	1,12%
25 anni	0,35%	348	0,68%	1,40%	395	1,52%	0,95%	375	3,30%	1,10%
30 anni	0,35%	293	0,65%	1,44%	342	1,62%	0,95%	319	3,30%	1,09%
35 anni	1,16%	290	1,27%							
40 anni	1,16%	260	1,25%							

Fonte: mutuonline.it

\* Indice Sintetico di Costo

**Profilo cliente:** impiegato, 35 anni, residente a Milano, mutuo acquisto prima casa, importo mutuo richiesto: € 100.000

**Valore immobile:** € 200.000, rata mensile

centimetri



[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](http://PrestitiOnline.it)



[ConfrontaConti.it](http://ConfrontaConti.it)



[segugio.it](http://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.