

# COVER STORY

INVESTIRE NELLA CASA

## Mutui da record: ai minimi storici fisso e variabile

In media un prestito ipotecario a tasso fisso in Italia costa oggi l'1,79%. Un livello così basso non era stato mai registrato

### Vito Lops

La discesa dei tassi sui mutui continua ad aggiornare nuovi record. Gli ultimi dati (30 maggio 2019) indicano che in media un prestito ipotecario a tasso fisso in Italia costa oggi l'1,79%. Un livello così basso non si era mai registrato. Siamo lontanissimi dal 6% della primavera del 2012 ma anche il 2,3% del 2016 - che allora già sembrava un livello irripetibile - a questo punto è da considerarsi superato. Anche i tassi variabili sono sui minimi storici esprimendo un costo medio dello 0,88%, distante anni luce dal 3,7% del 2012 e comunque più basso rispetto all'1,23% di tre anni fa. Se poi ci si sposta dai tassi medi a quelli più aggressivi proposti oggi sul mercato il quadro migliora ulteriormente. A quel punto si scopre (come evidenzia la tabella in pagina) che oggi è possibile stipulare un

mutuo a tasso fisso nelle migliori condizioni (quelle in cui il finanziamento non vada oltre il 50% del valore dell'immobile) pagando un tasso dell'1% (che diventa l'1,17% quando si aggiungono le spese accessorie e quindi si passa dal Tan, Tasso annuo nominale, al Taeg o Isc, Indicatore sintetico di costo). Parimenti il miglior variabile si colloca (dopo aver sottratto allo spread della banca l'Euribor negativo e dopo aver aggiunto i costi dell'operazione) allo 0,65%. Interessante rilevare che non si tratta di offerte isolate. La classifica delle prime 10 proposte indica che dalla più conveniente alla decima "ballano" circa 30 punti base: ciò vuol dire che la predisposizione a elargire finanziamenti da parte degli istituti di credito continua ad essere elevata. Perché si sa che uno dei modi eleganti che le banche hanno a disposizione quando vogliono defilarsi dal mercato è quello di aumentare gli spread allontanando quindi potenziali clienti. Balza però all'occhio che, nonostante i tassi siano ai minimi e ci sia apertura delle banche, i mutui stiano perdendo un po' di appeal. «A fine maggio, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno le erogazioni sono scese del 6% - spiega Roberto Anedda, di-

rettore marketing di MutuiOnline.it - C'è una fetta di aspiranti mutuatari che in questo momento è attendista. Pesano le incertezze politiche, come le voci secondo cui per attuare la flat tax il governo potrebbe attingere al bacino destinato alle detrazioni degli interessi passivi sui mutui prima casa e/o a quelle per la ristrutturazione. Molti stanno quindi aspettando di conoscere i contenuti della legge di bilancio del prossimo autunno per capire se questa sarà o meno penalizzante sul fronte mutui».

Il mercato è in calo anche perché le surroghe, rispetto ai picchi degli ultimi anni, oggi pesano fisiologicamente meno. La notizia sorprendente è che il recente calo dei tassi potrebbe però aprire una nuova finestra per la seconda o addirittura terza ondata di surroghe. «A conti fatti anche chi sta pagando un fisso all'1,5% potrebbe oggi valutare nuovamente l'opzione della surroga - conclude Anedda -. Ridurre il tasso di 50 punti base portandolo all'1%, o ancor meno nell'ipotesi si passi a un variabile, potrebbe equivalere a un risparmio tondo, a seconda della durata residua, tra i 300 e i 400 euro l'anno. Sarebbe come avere una rata gratis».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Il percorso

Andamento dell'Irs a 20 anni e dell'Euribor a 1 mese dal 2015



FOUR: Thomson Reuters

### Le offerte migliori

#### Il profilo del richiedente

Milano, impiegato di 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000. Rilevazioni del 15 luglio 2019 sul portale [www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

	① Credem	② Unicredit	③ Banca Sella	④ Hello bank!	
VARIABILE	Tasso	0,28%	0,58%	0,61%	
		Euribor 3M +0,65%	Euribor 3M +0,95%	Euribor 3M +0,98%	
	Rata euro	429	441	443	
ISC (Taeg)	0,65%	0,74%	0,75%	0,77%	
FISSO	Unicredit	Banca Sella	Crédit Agricole Italia	Iw Bank	
	Tasso	1,00%	1,10%	1,11%	1,20%
		Tasso luglio	Tasso luglio	IRS 20A +0,45%	IRS 20A +0,50%
Rata euro	460	464	465	469	
ISC (Taeg)	1,17%	1,25%	1,29%	1,33%	
VARIABILE	① Credem	② Unicredit	③ Banco Sardegna	④ Banca Mps	
	Tasso	0,33%	0,58%	0,66%	0,65%
		Euribor 3M +0,70%	Euribor 3M +0,95%	Euribor 6M +1,00%	Euribor 6M +0,65%
Rata euro	292	303	306	306	
ISC (Taeg)	0,64%	0,71%	0,83%	0,85%	
FISSO	Chebanca!	Hello Bank!	Intesa Sanpaolo	Iw Bank	
	Tasso	1,44%	1,55%	1,50%	1,60%
		IRS 30A +0,70%	Tasso luglio	Tasso luglio	IRS 30A +0,85%
Rata euro	342	348	345	350	
ISC (Taeg)	1,62%	1,69%	1,69%	1,71%	

20 anni

30 anni

⑤ Bnl	⑥ Banca Mps	⑦ Iw Bank	⑧ Banco Sardegna	⑨ Banca Carige	⑩ Webank
0,61%	0,60%	0,80%	0,66%	0,70%	0,89%
Euribor 1M +1,00%	Euribor 3M +0,60%	Euribor 1M +1,10%	Euribor 6M +1,00%	Euribor 3M +0,70%	Euribor 3M +1,25%
443	442	451	445	447	455
<b>0,81%</b>	<b>0,82%</b>	<b>0,84%</b>	<b>0,87%</b>	<b>0,91%</b>	<b>0,92%</b>
Credem	Widiba	Hello Bank!	Webank	Chebanca!	Bnl
1,00%	1,27%	1,20%	1,34%	1,19%	1,20%
IRS 10A +0,70%	IRS 20A +0,60%	Tasso luglio	IRS 20A +0,65%	IRS 20A +0,50%	Tasso luglio
460	472	469	475	468	469
<b>1,34%</b>	<b>1,36%</b>	<b>1,37%</b>	<b>1,37%</b>	<b>1,41%</b>	<b>1,41%</b>
⑤ Hello Bank!	⑥ Bnl	⑦ Banco Desio e Brianza	⑧ Iw Bank	⑨ Intesa Sanpaolo	⑩ Widiba
0,76%	0,76%	0,79%	1,00%	0,81%	0,94%
Euribor 1M +1,15%	Euribor 1M +1,15%	Euribor 1M +1,09%	Euribor 1M +1,30%	Euribor 1M +1,20%	Euribor 3M +1,30%
311	311	312	322	313	319
<b>0,88%</b>	<b>0,91%</b>	<b>0,94%</b>	<b>0,98%</b>	<b>0,99%</b>	<b>0,99%</b>
Bnl	Banca Mps	Unicredit	Credem	Webank	Ubi Banca
1,55%	1,53%	1,60%	1,45%	1,74%	1,60%
Tasso luglio	IRS 30A +0,80%	Tasso luglio	IRS 30A +0,65%	IRS 30A +1,00%	IRS 30A +0,85%
348	347	350	343	357	350
<b>1,72%</b>	<b>1,75%</b>	<b>1,75%</b>	<b>1,77%</b>	<b>1,77%</b>	<b>1,80%</b>



[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.