

di Teresa Campo

L'ultima spallata l'hanno data l'apertura al taglio dei tassi e forse anche a un nuovo Qe da parte di Fed e Bce. E così i tassi di interesse, già ai minimi di sempre, sono scivolati ancora più in basso, livelli inimmaginabili per chi ha conosciuto i tassi a due cifre ante moneta unica, ma anche solo rispetto a pochi anni fa. E lo stesso vale per il costo dei mutui. Basta pensare che anche i prestiti a lungo termine a tasso fisso, cioè a 20-30 anni, oggi hanno costi largamente inferiori al 2%, contro il 5% del 2012-2013. E una sforbiciata significativa l'hanno subita anche i mutui indicizzati, oggi tutti sotto l'1%. Non a caso in questi anni la pratica della surroga l'ha fatta da padrona, consentendo via via ai mutuatari di sostituire il proprio prestito con uno meno caro, sostituzione risultata conveniente in almeno due o tre occasioni. A diventare più competitiva di volta in volta è stata una o l'altra delle voci che compongono il costo del mutuo, e cioè il livello del tasso, il tipo (fisso o variabile) e infine lo spread, cioè la remunerazione per l'istituto di credito. A scendere per primo è stato proprio quest'ultimo, che superava anche il 3% nel momento più buio intorno al 2012-2013, in corrispondenza della crisi di liquidità per le tensioni sul debito sovrano, quando di fatto le banche erogavano finanziamenti letteralmente col contagocce. Poi è stata la volta dei tassi di interesse, in discesa sia per quanto riguarda il fisso sia per il variabile. Infine è stato proprio il tasso fisso a crollare letteralmente, inducendo a un'ulteriore ondata di surroghe, appunto dal tasso indicizzato al fisso. Il primo infatti è sempre inferiore rispetto all'altro, storicamente del 2-3%, divario che però negli ultimi anni si è ridotto a 50-60 centesimi. Perché mai allora mantenere il rischio di un mutuo a tasso variabile quando, con una pochi euro in più al mese (20-30 su un finanziamento a 30 anni) ci si può assicurare un tasso comunque basso, per sempre?

Ma dopo le continue limature, qual è il costo attuale dei mutui? E quali le occasioni migliori oggi sul mercato? Secondo i dati riportati da Mutuonline che ha analizzato i migliori 10 mutui sul mercato sulle varie tipologie e scadenze, sulla durata a 20 anni per i finanziamenti indicizzati si spazia dallo 0,29% del Credem allo 0,89% di Webank, tassi che in termini di Taeg (Tasso annuo effettivo globale) che include tutti i costi accessori, salgono rispettivamente allo 0,66% e 0,92%. Per i prodotti a tasso fisso, invece, il range va dall'1% di Unicredit all'1,20% di Bnl-Bnp Paribas, valori che in

**PRESTITI/2** Condizioni irripetibili a tasso sia fisso che variabile, massima flessibilità, servizi aggiuntivi. L'offerta per la casa non è mai stata così ampia e strutturata. Ma orientarsi non è semplice

# Mutui sempre più mini

## I MUTUI PIÙ CONVENIENTI OGGI SUL MERCATO

Impiegato 35 anni, acquisto prima casa - Importo mutuo 100.000 euro - Valore immobile 200.000 euro - Dati 11 luglio 2019

DURATA 20 ANNI - VARIABILE			
	Tasso variabile	Rata in €	Isc (Taeg)
TASSO VARIABILE	❖ CREDEM	0,29% (Euribor 3M + 0,65%)	€ 429 0,66%
	❖ UNICREDIT	0,59% (Euribor 3M + 0,95%)	€ 442 0,75%
	❖ BANCA SELLA	0,62% (Euribor 3M + 0,98%)	€ 443 0,76%
	❖ HELLO BANK! - BNL GR BNP PARIBAS	0,61% (Euribor 1M + 1,00%)	€ 443 0,78%
	❖ BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	0,61% (Euribor 1M + 1,00%)	€ 443 0,82%
	❖ BANCA MONTE PASCHI DI SIENA	0,60% (Euribor 6M + 0,60%)	€ 442 0,82%
	❖ IW BANK	0,80% (Euribor 1M + 1,10%)	€ 451 0,84%
	❖ BANCO DI SARDEGNA	0,67% (Euribor 6M + 1,00%)	€ 445 0,89%
	❖ BANCA CARIGE	0,70% (Euribor 3M + 0,70%)	€ 447 0,91%
	❖ WEBANK	0,89% (Euribor 3M + 1,25%)	€ 455 0,92%
DURATA 20 ANNI - FISSO			
	Tasso fisso	Rata in €	Isc (Taeg)
TASSO FISSO	❖ UNICREDIT	1,00% (Tasso luglio)	€ 460 1,17%
	❖ CREDEM	0,90% (IRS 10A + 0,70%)	€ 455 1,24%
	❖ CRÉDIT AGRICOLE ITALIA	1,11% (IRS 20A + 0,45%)	€ 465 1,25%
	❖ BANCA SELLA	1,15% (Tasso luglio)	€ 467 1,30%
	❖ IW BANK	1,20% (IRS 20A + 0,50%)	€ 469 1,33%
	❖ WIDIBA	1,27% (IRS 20A + 0,60%)	€ 472 1,36%
	❖ HELLO BANK! - BNL GR BNP PARIBAS	1,20% (Tasso luglio)	€ 469 1,37%
	❖ WEBANK	1,34% (IRS 20A + 0,65%)	€ 475 1,37%
	❖ CHEBANCA!	1,19% (IRS 20A+ 0,50%)	€ 468 1,41%
	❖ BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	1,20% (Tasso luglio)	€ 469 1,41%
DURATA 30 ANNI - VARIABILE			
	Tasso variabile	Rata in €	Isc (Taeg)
TASSO VARIABILE	❖ CREDEM	0,34% (Euribor 3M + 0,70%)	€ 292 0,64%
	❖ UNICREDIT	0,59% (Euribor 3M + 0,95%)	€ 303 0,72%
	❖ BANCO DI SARDEGNA	0,67% (Euribor 6M + 1,00%)	€ 307 0,84%
	❖ BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA	0,65% (Euribor 6M + 0,65%)	€ 306 0,85%
	❖ HELLO BANK! - BNL GR BNP PARIBAS	0,76% (Euribor 1M + 1,15%)	€ 311 0,89%
	❖ BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	0,76% (Euribor 1M + 1,15%)	€ 311 0,92%
	❖ BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA	0,79% (Euribor 1M + 1,09%)	€ 312 0,94%
	❖ IW BANK	1,00% (Euribor 1M + 1,30%)	€ 322 0,98%
	❖ INTESA SANPAOLO	0,81% (Euribor 1M + 1,20%)	€ 313 0,99%
	❖ WIDIBA	0,94% (Euribor 3M + 1,30%)	€ 319 1,00%
DURATA 30 ANNI - FISSO			
	Tasso fisso	Rata in €	Isc (Taeg)
TASSO FISSO	❖ CHEBANCA!	1,44% (IRS 30A + 0,70%)	€ 342 1,62%
	❖ HELLO BANK! - BNL GR BNP PARIBAS	1,55% (Tasso luglio)	€ 348 1,69%
	❖ INTESA SANPAOLO	1,50% (Tasso luglio)	€ 345 1,69%
	❖ CREDEM	1,39% (IRS 30A + 0,65%)	€ 340 1,70%
	❖ IW BANK	1,60% (IRS 30A + 0,85%)	€ 350 1,71%
	❖ BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	1,55% (Tasso luglio)	€ 348 1,72%
	❖ UNICREDIT	1,60% (Tasso luglio)	€ 350 1,75%
	❖ WEBANK	1,74% (IRS 30A + 1,00%)	€ 357 1,77%
	❖ UBI BANCA	1,60% (IRS 30A+ 0,85%)	€ 350 1,80%
	❖ CRÉDIT AGRICOLE ITALIA	1,71% (IRS 30A+ 0,98%)	€ 355 1,83%

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

termini di Taeg salgono rispettivamente all'1,17% e all'1,41%. Sulla scadenza trentennale invece, sempre secondo i dati di Mutuonline, il costo dei prodotti a tasso variabile va dallo 0,34% del Credem (Taeg 0,64%) allo 0,94% di Widiba (Taeg 1%). Sul fisso invece si va dall'1,44% di Chebanca! (Taeg 1,62%) all'1,71% del Crédit Agricole (Taeg 1,83%). In mezzo tra i costi minimi e massimi delle migliori dieci offerte del mercato spaziano le altre banche, da Intesa Sanpaolo a Ubi Banca, da

Hello Bank a Mps. Va sottolineato che il drastico calo dei tassi di questi anni ha appiattito di molto l'offerta, almeno per quanto riguarda i principali istituti di credito. Tra il primo e il decimo in classifica la differenza è intorno ai 25-35 centesimi, che in cifre, considerando un mutuo da 100 mila euro con Loan to value del 50% (valore dell'immobile 200 mila euro) si traduce in 10-15 euro al mese di differenza sui mutui a tasso fisso e in 25-30 euro per quelli indicizzati. Anche il

divario tra fisso e variabile si è molto ridotto, 20-30 euro al mese sulla scadenza ventennale, 30-50 euro su quella a 30 anni. Intorno ai 15-25 centesimi infine l'aggravio di costo man mano che sale l'Ltv, sempre con massimo all'80%, fatta eccezione per Intesa Sanpaolo che si spinge fino al 100% e che da pochi mesi ha esteso l'offerta agli over 35 anni. La competitività tra banche si gioca piuttosto sulle campagne promozionali che quasi tutte varano in alcuni periodi, magari

solo sul canale online, e soprattutto in termini di flessibilità del prodotto. Oltre alla possibilità di allungare o accorciare la durata, saltare una o più rate, ridurla, cambiare tipo di tasso o di mutuo che propongono molti istituti, esistono altri servizi aggiuntivi come il Mutuo Up di Intesa Sanpaolo «che predelega la possibilità di incrementare il valore del mutuo fino al 10% in caso di necessità, senza bisogno di ulteriori richieste o autorizzazioni», spiega Cinzia Bruzzone, responsabile retail di Intesa Sanpaolo. «Oppure Mutuo in tasca, servizio che garantisce l'erogazione e le condizioni del finanziamento per 6 mesi, così da assicurare maggior potere contrattuale a chi compra casa, certo di poter disporre del prestito nel giro di tre giorni. Insomma oggi oltre ai tassi ai minimi, chi compra casa ha a disposizione anche i prodotti giusti per far fronte a ogni situazione».

Quanto alle campagne promozionali, tra le ultime rientra per esempio quella di Che Banca! che sui mutui di importo superiore a 250 mila euro con stipula entro metà settembre prevede una riduzione dello spread dello 0,10%. Il mutuo prima casa Webank invece azzerava le spese di istruttoria e perizia e mette a carico della banca la polizza incendio e scoppio, obbligatoria per legge. Sul mutuo prima casa si spende anche Crédit Agricole, che offre la prima rata a carico della banca, oltre alla possibilità di un prestito personale abbinato al mutuo, per avere fino a 10 mila euro di liquidità aggiuntiva. Insomma, per chi compra casa non c'è che l'imbarazzo della scelta se cerca un mutuo. Le compravendite peraltro marciano a pieno ritmo: secondo le stime di Scenari Immobiliari su rilevazioni dirette, «nel primo semestre 2019 ammontano a 325mila, +12,1% rispetto al primo semestre 2018, per arrivare a 670 mila per fine anno, per una crescita annua del 9,8%. In tutto questo l'unico neo è proprio il calo dell'erogato di nuovi mutui, secondo i dati Assofin in calo dell'11,3% nel periodo gennaio-maggio 2019. La flessione è in buona parte dettata dal crollo delle surroghe (-25,1%), ma anche i mutui acquisto arretrano del 6,3%. Molte le ragioni possibili, ma quella più accreditata è il maggior ricorso a risorse dirette, magari con prestiti in famiglia. Proprio a causa dei tassi bassi oggi la liquidità non rende. Meglio spenderla tutta. (riproduzione riservata)



[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.