

Primo Piano

LE DUE NUOVE GUIDE
DEL SOLE 24 ORE

1 - Giovedì 24

Il risparmio
e i tassi zero:
i conti in banca

Con i tassi d'interesse negativi i risparmiatori sono alla ricerca di valide alternative di impiego dei propri soldi. Quali? La risposta in due nuove guide del Sole 24 Ore. La prima, in edicola giovedì 24 ottobre, si focalizza sul conto corrente. Secondo Bankitalia sui c/c degli italiani sono depositati 1.400 miliardi. Il fascicolo «Andare oltre il conto corrente» aiuta le famiglie a districarsi tra i prodotti per gestire meglio la liquidità

● In vendita a 0,50 € oltre al Sole 24 Ore



L'INVERSIONE DI TENDENZA
Secondo i dati di Osservatorio Crif, per la prima volta dopo nove mesi di contrazione la domanda di mutui è tornata in territorio positivo: è l'effetto surroghe



IL MOVIMENTO DEI TASSI
La lieve risalita dei tassi Euririb negli ultimi giorni dovrebbe rendere un po' meno convenienti le surroghe verso il fisso nel mese di novembre

2 - Giovedì 31

Il risparmio
e i tassi a zero:
il taglia rata

Una dettagliata guida per affrontare (e risolvere) i dubbi che una famiglia si pone prima di cambiare o stipulare un nuovo mutuo o altro finanziamento. Giovedì 31 ottobre Il Sole 24 Ore offrirà ai lettori il volume «Tagliare il costo di mutui e prestiti», 64 pagine di confronti, analisi delle singole offerte e pratici consigli su come deve comportarsi chi vuole «sfruttare» i tassi a zero per indebitarsi.

● In vendita a 0,50 € oltre al Sole 24 Ore

La corsa ad alleggerire
l'onere dei prestitiIn settembre e ottobre un'ondata di surroghe, che raddoppiano rispetto a un anno fa
Domina il fisso: è l'opzione più utilizzata, anche tre volte di fila, per abbassare il costo

Il momento giusto che ha smosso i risparmiatori

I TASSI DEI MUTUI



IL NUOVO BOOM DELLE SURROGHE

Variazione % dei volumi mensili rispetto a settembre 2018.



Nota: In Euribor vanno aggiunti allo spread deciso dalla banca il premio di merito e il tasso fisso variabile

LE OFFERTE SUL MERCATO

Gli esempi di costi si riferiscono alla surroga per la durata di 20 anni da parte di un impiegato di 35 anni

BANCA	IMPORTO MUTUO 100.000 € VALORE IMMOBILE 200.000 € LTV 50%*			IMPORTO MUTUO 140.000 € VALORE IMMOBILE 200.000 € LTV 70%*		
	TASSO VARIABILE	RATA €	ISC% (TAEG)	TASSO VARIABILE	RATA €	ISC% (TAEG)
Intesa Sanpaolo	0,44% (Euribor 1M + 0,90%)	435	0,54	0,49% (Euribor 1M + 0,95%)	613	0,56
Creдем	0,44% (Euribor 3M + 0,85%)	435	0,55	0,68% (Euribor 3M + 1,09%)	624	0,76
Bnl - G. Bnp Paribas	0,54% (Euribor 1M + 1,00%)	440	0,59	0,74% (Euribor 1M + 1,20%)	628	0,79
Hello bank! - Bnl G. Bnp Paribas	0,54% (Euribor 1M + 1,00%)	440	0,59	0,74% (Euribor 1M + 1,20%)	628	0,79
Unicredit	0,53% (Euribor 3M + 0,95%)	439	0,60	0,64% (Euribor 3M + 1,05%)	621	0,70
BANCA	TASSO FISSO	RATA €	ISC% (TAEG)	TASSO FISSO	RATA €	ISC% (TAEG)
Intesa Sanpaolo	0,60% (Tasso fisso)	442	0,70	0,75% (Tasso fisso)	628	0,82
Bnl - G. Bnp Paribas	0,85% (Tasso fisso)	453	0,90	1,05% (Tasso fisso)	647	1,10
Hello bank! - Bnl G. Bnp Paribas	0,85% (Tasso fisso)	453	0,90	1,05% (Tasso fisso)	647	1,10
Crédit Agricole Italia	0,98% (IRS 20A + 0,81%)	459	1,06	1,04% (IRS 20A + 0,87%)	646	1,11
Unicredit	1,00% (Tasso fisso)	460	1,07	1,10% (Tasso fisso)	650	1,17

(Nota: *) LTV = Loan to value: rapporto tra il valore della proprietà e l'importo preso a prestito

Mutui casa, con i tassi ai minimi
scatta l'esodo da una banca all'altra

Vito Lops

Quando si tratta di mutui il livello di conoscenze degli italiani stupisce. Completa un balzo quanto rispetto a quegli studi secondo cui avrebbero un livello di educazione finanziaria complessivamente inferiore rispetto a Paesi come Togo e Zimbabwe. Non si spiegherebbe altrimenti il gran balzo delle surroghe registrato a settembre e nella prima metà di ottobre. Ad agosto i tassi dei mutui hanno toccato nuovi minimi storici e gli italiani, come se spostare il mutuo da una banca all'altra fosse pari a cambiare gestore telefonico, si sono mossi rapidamente. Pronti ad abbattere la rata e/o la durata del vecchio contratto. Pronti ad adeguare il mutuo alle nuove condizioni di mercato.

I dati in questo senso sono inequivocabili: secondo MutuiOnline.it, a settembre 2019 le surroghe hanno subito un incremento del 100%, in termini di volumi, rispetto a settembre 2018. Sono praticamente raddoppiate. La proiezione finale per ottobre traccia un passo di incremento intorno al 9%. L'accelerazione delle surroghe si ricava anche dall'Osservatorio Crif che, rilevando le richieste sia dei mutui via web che di quelli allo sportello, ha un campione vicino all'80% del mercato generale: per la prima volta dopo nove mesi di contrazione, a settembre la domanda di mutui - includendo tanto i nuovi mutui quanto quelli di surroga - è tornata in territorio positivo. È questo, ragionevolmente, proprio grazie al boom delle surroghe.

Un'operazione gratuita

È bene ricordare che dal 2007 le surroghe - con cui si sposta un vecchio mutuo presso una nuova banca che offre condizioni migliori - sono gratuite. Non ci sono costi notevoli perché non viene mai dilicato l'importo del mutuo e, quindi, il valore su cui si regge l'ipoteca non vanno modificati. Ed eventuali altri oneri sono a carico della nuova banca. A conti fatti quella partita a settembre può considerarsi la terza ondata di surroghe in Italia, dopo quelle registrate tra il 2014 e il 2015 e tra il 2017 e metà 2018.

Nel frattempo i tassi sono nettamente scesi: oggi nelle migliori condizioni, quelle di un mutuo non superiore al 50% del valore della casa, il tasso fisso è precipitato sotto l'1%, per non parlare del variabile che si attesta intorno allo 0,6%. Così il mercato delle surroghe, che sembrava chiuso nel 2018 quando i tassi avevano raggiunto nuovi minimi, percepiti allora come irripetibili, si è nuovamente aperto anche perché ha surrogato l'anno scorso.

Il richiamo del tasso fisso

Chi surroga oggi? «Si tratta per la quasi totalità di surroghe verso il tasso fisso», spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline.it. «In molti stanno surrogando da fisso a fisso, e si tratta anche della seconda o terza operazione di surroga. Ma tanti stanno anche approfittando del momento favorevole per trasformare in un fisso il poco più caro, circa 20 o 30 punti base, il loro vecchio variabile. Quest'ultima operazione in particolare, però, può avere un senso solo se mancano ancora diversi anni alla fine del mutuo. Perché, qualora ne mancassero cinque o poco più, cambiare il variabile potrebbe essere poco vantaggioso dato che le proiezioni sui tassi lasciano pensare che difficilmente nei prossimi cinque anni i tassi possano risalire in modo importante».

Surrogare è anche una questione di timing. Chi lo ha fatto a settembre ha certamente colto il momento migliore perché i tassi Euribor - quelli che insieme allo spread stabilito dalla banca determinano il tasso di interesse complessivo da pagare - erano addirittura negativi. Negli ultimi giorni sono risaliti di 30-40 punti base (0,3%-0,6%). Quindi le surroghe di novembre verso il fisso saranno un po' più care rispetto al mese scorso ed è circa 50-60 punti più esca dell'opzione, forse oggi troppo bisbetica, di una surroga verso il variabile.



Il terzo boom in Italia. Gratuite dal 2007, le surroghe per i mutui casa hanno già conosciuto due fasi di boom nel 2014-15 e nel 2017-18



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.