

Mutui Irs a 20 e 30 anni in rosso a seguito dell'epidemia
Ecco con quali effetti su condizioni e rata dei prestiti casa

TASSI GIÙ CON IL VIRUS

di **Teresa Campo**

Croce e delizia il mercato dei mutui casa. Mentre infatti l'impatto del coronavirus mette alle corde le finanze di molte famiglie, che rischiano di non poter pagare le rate del finanziamento e invocano la sospensione delle rate (che sarà varata nel fine settimana), dall'altro i tassi di interesse continuano a scendere. A livelli addirittura impensabili. Più

volte si è parlato, anche di recente, di condizioni dei mutui irripetibili, di tassi a minimi storici inimmaginabili. Salvo venire tutte le volte sconfessati e i minimi regolarmente infranti. «L'effetto del coronavirus sui tassi si è fatto sentire fin da subito, rosicchiando agli indici Irs, cui sono parametrati i mutui a tasso fisso, intorno ai 40-50 punti base sulle scadenze più lunghe nel solo mese di febbraio», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. «Non poco se si conside-

ra che si partiva da livelli già bassi: intorno a 0,60-0,65% sulle scadenze a 20 e 30 anni nella prima decade

di gennaio, per arrivare ai primi di marzo allo 0,11-0,14%». Da lì sembrava che l'Interest rate swap non avesse più margini di discesa, e invece nell'ultima settimana è sceso al -0,15% per la scadenza a 25 anni e a -0,23% per quella a 30 anni. Intorno allo zero invece l'Irs a 20

(continua a pag. 68)

Mutui

(segue da pag. 67)

anni. «Il perché dell'ulteriore discesa è semplice», spiega Paolo Melone, responsabile prestiti e mutui di Intesa Sanpaolo: «L'Irs è a sua volta strettamente collegato al Bund, il decennale tedesco, uno dei principali asset rifugio nei momenti di maggior tensione sui mercati, come appunto quelli attuali a seguito dell'exploit dell'epidemia in Italia e in Europa». Da qui la corsa all'acquisto del Bund e il conseguente calo della sua redditività, e a seguire dell'Irs.

E adesso? Tutto dipenderà dal decorso dell'epidemia, che al momento non si prospetta brevissimo, anzi non è escluso addirittura un suo acuirsi nelle prossime settimane, prima che si riescano ad arginare i nuovi contagi. Nel frattempo però le banche hanno già provveduto ad aggiornare i tassi rispettivi mutui, al punto che, come mostra la tabella elaborata da Mutuonline, le migliori cinque offerte sulla scadenza trentennale a tasso fisso (e con un loan to value massimo del 50%) hanno tutti un Tan (Tasso annuo nominale) inferiore allo 0,85%, con un minimo dello 0,42% del Credem, seguita da Banco Bpm (0,52%) e Intesa Sanpaolo (0,70%). In termini di rata ciò vuol dire che, a fronte di un mutuo da 100 mila euro, nel caso del Credem ammonta a 296 euro, che salgono a 300 con Banco Bpm e a 308 euro con Intesa Sanpaolo, mentre per le banche quarta e quinta in classifica (Iwbank ed Hello Bank!) arriva a 315 euro. La stessa rata a gennaio oscillava tra 317 e 326 euro, dunque il divario non è enorme e si aggira sui 250 euro all'anno. Le cifre salgono leggermente quando da un Ltv del 50% si sale al 70-80%, ma rimanendo sempre al di sotto dell'1,25-1,30% di Tan e all'1,40-1,45% di Taeg (Tasso annuo effettivo globale, cioè comprensivo delle spese connesse). In parallelo invece l'Euribor, cui sono indicizzati i mutui a tasso variabile, è sceso da -0,39 a -0,49%, con un risparmio sulla rata, per un mutuo a 30 anni, di 3-4 euro al mese.

L'ulteriore ribasso dei tassi, in realtà in atto già da diversi mesi con appunto un'accelerazione negli ultimi due, ha riaperto la corsa alla surroga: anche per chi ha un mutuo a tasso fisso con un tasso non inferiore all'1,8-2% a questo punto può essere conveniente rinegoziarlo o cambiare banca, «così come può essere utile per tutti passare dal tasso variabile al fisso», prosegue Melone. «Quest'ultimo infatti, a fronte di un aggravio di costo di pochi euro al mese, elimina per sempre il rischio di tasso».

Ma il tema del giorno anche per i mutui non è la loro convenienza, ma il coronavirus. Se fino a tutto febbraio, complice la corsa alla surroga, le banche non hanno registrato una flessione nella richiesta di nuovi mutui, d'ora in avanti il quadro è destinato a

cambiare: la gente chiusa in casa è impossibile che possa visitare una casa, decidere di comprarla, andare dal notaio e accendere un mutuo, né la banca potrà erogarlo se non può nemmeno inviare un tecnico a effettuare una perizia dell'immobile. Potrà invece proseguire la pratica surroga, semplice trasferimento da una banca all'altra di un finanziamento in atto, che non richiede analisi del merito di credito o altre pratiche, e che può quindi essere facilmente effettuata anche online. Non a caso nei primi due mesi del 2020 Mutuonline ha registrato un vero e proprio boom di richieste in tutta Italia, guidato dalle regioni del Centro

(+10%) e del Nord (+4%), assistite anche da una copertura internet più potente e capillare. Più statici Sud e Isole.

Solo a epidemia superata invece si potrà vedere l'impatto delle crisi su mercato immobiliare e dei mutui, in termini di domanda, come di numero di compravendite e di prezzi delle case, fino a ieri in ascesa. «Per quanto riguarda i mutui comunque, anche in caso di ulteriore discesa dei tassi Irs dif-

ficilmente si assisterà a ulteriori adeguamenti del costo dei mutui da parte delle banche», conclude Melone. «Con tassi già così bassi peraltro, anche eventuali aggiustamenti si tradurrebbero in risparmi solo di qualche euro». (riproduzione riservata)

I MIGLIORI MUTUI CASA A LUNGO TERMINE

Valore importo mutuo € 100.000 - Valore immobile € 200.000. Durata 30 anni

TASSO VARIABILE				TASSO FISSO			
Banca	TAN	TAEG	RATA	Banca	TAN	TAEG	RATA
GENNAIO 2020				GENNAIO 2020			
UNICREDIT	0,45%	0,59%	€ 297	UNICREDIT	0,90%	1,04%	€ 317
CREDEM	0,35%	0,64%	€ 293	INTESA SANPAOLO	0,95%	1,14%	€ 319
INTESA SANPAOLO	0,54%	0,72%	€ 301	HELLO BANK! - BNL	1,10%	1,23%	€ 326
IWBANK	0,75%	0,73%	€ 310	BPER BANCA	1,08%	1,23%	€ 325
HELLO BANK! - BNL	0,69%	0,82%	€ 308	BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	1,10%	1,26%	€ 326
FEBBRAIO 2020				FEBBRAIO 2020			
UNICREDIT	0,43%	0,54%	€ 296	INTESA SANPAOLO	0,70%	0,94%	€ 308
CREDEM	0,33%	0,62%	€ 292	UNICREDIT	0,90%	1,02%	€ 317
CRÉDIT AGRICOLE ITALIA	0,56%	0,69%	€ 302	IWBANK	1,05%	1,15%	€ 324
IWBANK	0,75%	0,73%	€ 310	CRÉDIT AGRICOLE ITALIA	1,08%	1,22%	€ 325
INTESA SANPAOLO	0,55%	0,79%	€ 301	UBI BANCA	1,05%	1,22%	€ 324
MARZO 2020				MARZO 2020			
UNICREDIT	0,36%	0,47%	€ 293	BANCO BPM	0,52%	0,67%	€ 300
CREDEM	0,26%	0,54%	€ 289	CREDEM	0,42%	0,60%	€ 296
CRÉDIT AGRICOLE ITALIA	0,48%	0,61%	€ 298	INTESA SANPAOLO	0,70%	0,94%	€ 308
IWBANK	0,75%	0,73%	€ 310	IWBANK	0,85%	0,95%	€ 315
HELLO BANK! - BNL	0,63%	0,76%	€ 305	HELLO BANK! - BNL	0,85%	0,98%	€ 315

Fonte: www.mutuionline.it



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.