Mutui, tassi in (lieve) rialzo: come cambiano le rate? La scelta tra fisso e variabile

18 marzo 2021

1/8

Tassi ancora ai minimi ma in aumento: cosa succede?

Non possiamo parlare di ripresa della corsa al rialzo dei tassi, ma per la prima volta da oltre un anno le rate sui prestiti ipotecari hanno ricominciato a crescere. Il fenomeno non è generalizzato e per il momento interessa soltanto il tasso fisso, perlopiù sulle scadenze più lunghe, quelle dei 20 e dei 30 anni. Ma poiché la durata ventennale è la più diffusa, e interessa circa la metà delle operazioni di mutuo accese con le banche, si tratta di un segnale da non sottovalutare. Niente di nuovo invece sul fronte dei mutui a tasso variabile, dove il parametro di riferimento, l'Euribor a 1 oppure a 3 mesi non si discosta dai valori degli ultimi trimestri e rimane ancorato a un valore negativo superiore al mezzo punto percentuale.

- LEGGI ANCHE: Inflazione, Fed e Bce spengono i timori: «Sarà solo evento passeggero»

1/8

Mutui, tassi in (lieve) rialzo: come cambiano le rate? La scelta tra fisso e variabile

18 marzo 2021

2/8

Perché i tassi salgono

«Diciamo subito che il movimento rialzista di queste ultime settimane è molto modesto e non va ad intaccare un livello di tassi che è assolutamente bassissimo e che rende tuttora molto convenienti le operazioni di mutuo», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuionline, piattaforma di comparazione delle migliori offerte bancarie sui mutui oltre che di simulazione dei costi per le diverse scadenze e tipologie di prestito. I tassi salgono soprattutto perché sono leggermente mutate le aspettative sull'inflazione, che ha già dato qualche cenno di ripresa, soprattutto negli Stati Uniti. Quando l'inflazione sale le aspettative sui tassi tendono al rialzo e anche questa volta è accaduto così sulle scadenze di lungo termine. «Non ci aspettiamo tuttavia una impennata nel corso dei prossimi mesi — dice Anedda — forse però entro la fine del 2021 un aumento fino a un massimo di ¼ di punto è una prospettiva realistica».

I TASSI SUI MUTUI:
COME CAMBIANO DA GENNAIO A OGGI

Rilevazioni del 15.01.21				
Tasso	Durata	Tasso medio	Taeg (tasso comprese tutte le spese)	Rata
Fisso	*10*	*0,69%*	*1,01%*	*863 €*
Fisso	*20*	*0,74%*	*0,95%*	*448 €*
Fisso	*30*	*1,02%*	*1,19%*	*323 €*

Rilevazioni del 15.01.21				
Tasso	Durata	Tasso medio	Taeg (tasso comprese tutte le spese)	Rata
Variabile	*10*	*0,63%*	*0,96%*	*860 €*
Variabile	*20*	*0,70%*	*0,91%*	*447 €*
Variabile	*30*	*0,83%*	*1,00%*	*314 €*

Rilevazioni del 17.03.21				
Tasso	Durata	Tasso medio	Taeg (tasso comprese tutte le spese)	Rata
Fisso	*10*	*0,74%*	*1,07%*	*865 €*
Fisso	*20*	*0,88%*	*1,09%*	*455 €*
Fisso	*30*	*1,26%*	*1,44%*	*334 €*

Rilevazioni del 17.03.21				
Tasso	Durata	Tasso medio	Taeg (tasso comprese tutte le spese)	Rata
Variabile	*10*	*0,62%*	*0,95%*	*860 €*
Variabile	*20*	*0,69%*	*0,90%*	*446 €*
Variabile	*30*	*0,80%*	*0,97%*	*313 €*

Fonte: Mutuionline

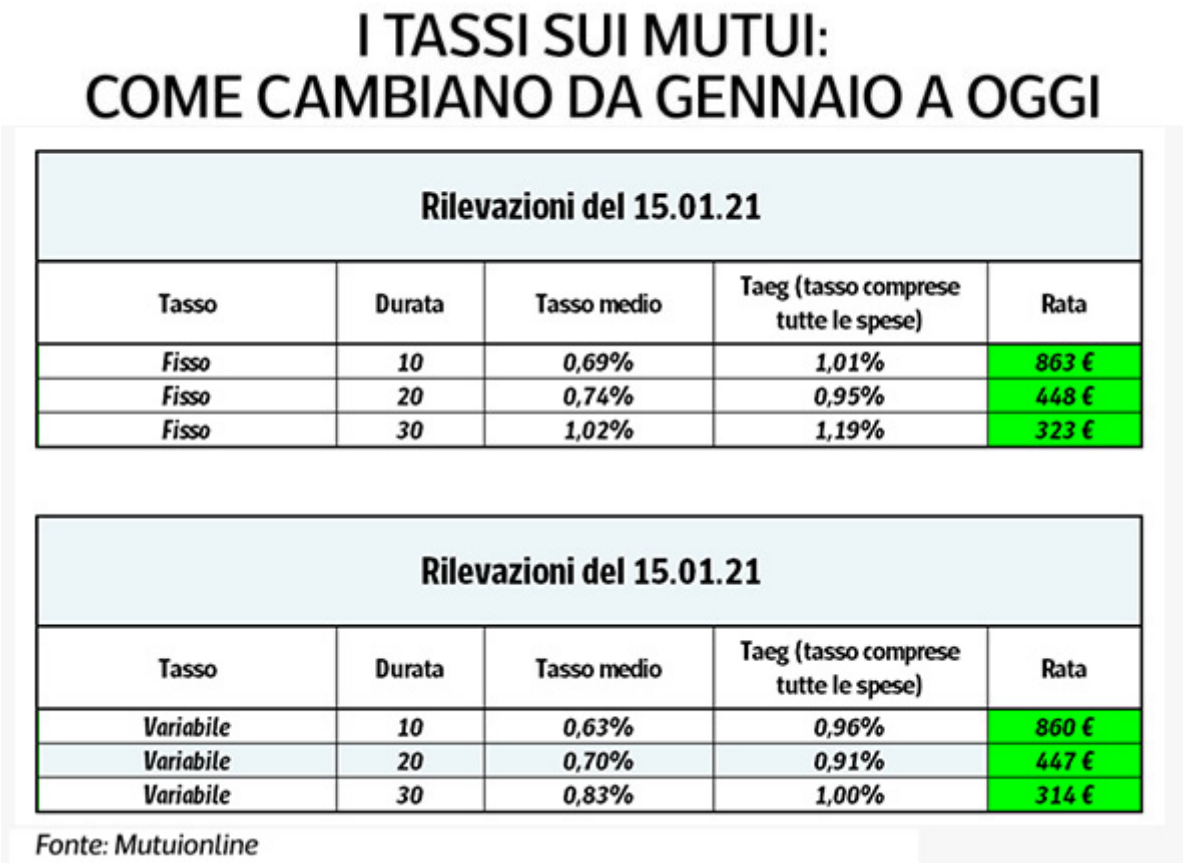
Mutui, tassi in (lieve) rialzo: come cambiano le rate? La scelta tra fisso e variabile

corriere.it/economia/casa/cards/mutui-tassi-fissi-lieve-rialzo-ferma-rata-variabili-cosa-succede-adesso/tasso-fisso-movimento-non-gioco-parole.shtml

18 marzo 2021

Tasso fisso in movimento (e non è un gioco di parole)

La tabella elaborata da Mutuionline mette in evidenza che il movimento rialzista ha interessato unicamente il tasso fisso. Rispetto alla rilevazione del 15 gennaio scorso, il 17 marzo il tasso medio praticato dalle banche alla clientela per prestiti a 10 anni è passato da 0,69% a 0,74%, per i mutui ventennali da 0,74% a 0,88% e per i trentennali da 1,02% a 1,26%, l'allargamento più vistoso. Stessa dinamica di crescita hanno seguito i tassi Taeg, che comprendono tutte le spese accessorie di perizia e accensione della pratica che in genere contraddistinguono un contratto di mutuo. Il rialzo medio, sulle tre scadenze, oscilla tra 15 e 20 centesimi punto.



I TASSI SUI MUTUI:
COME CAMBIANO DA GENNAIO A OGGI

Rilevazioni del 15.01.21				
Tasso	Durata	Tasso medio	Taeg (tasso comprese tutte le spese)	Rata
Fisso	*10*	*0,69%*	*1,01%*	*863 €*
Fisso	*20*	*0,74%*	*0,95%*	*448 €*
Fisso	*30*	*1,02%*	*1,19%*	*323 €*

Rilevazioni del 15.01.21				
Tasso	Durata	Tasso medio	Taeg (tasso comprese tutte le spese)	Rata
Variabile	*10*	*0,63%*	*0,96%*	*860 €*
Variabile	*20*	*0,70%*	*0,91%*	*447 €*
Variabile	*30*	*0,83%*	*1,00%*	*314 €*

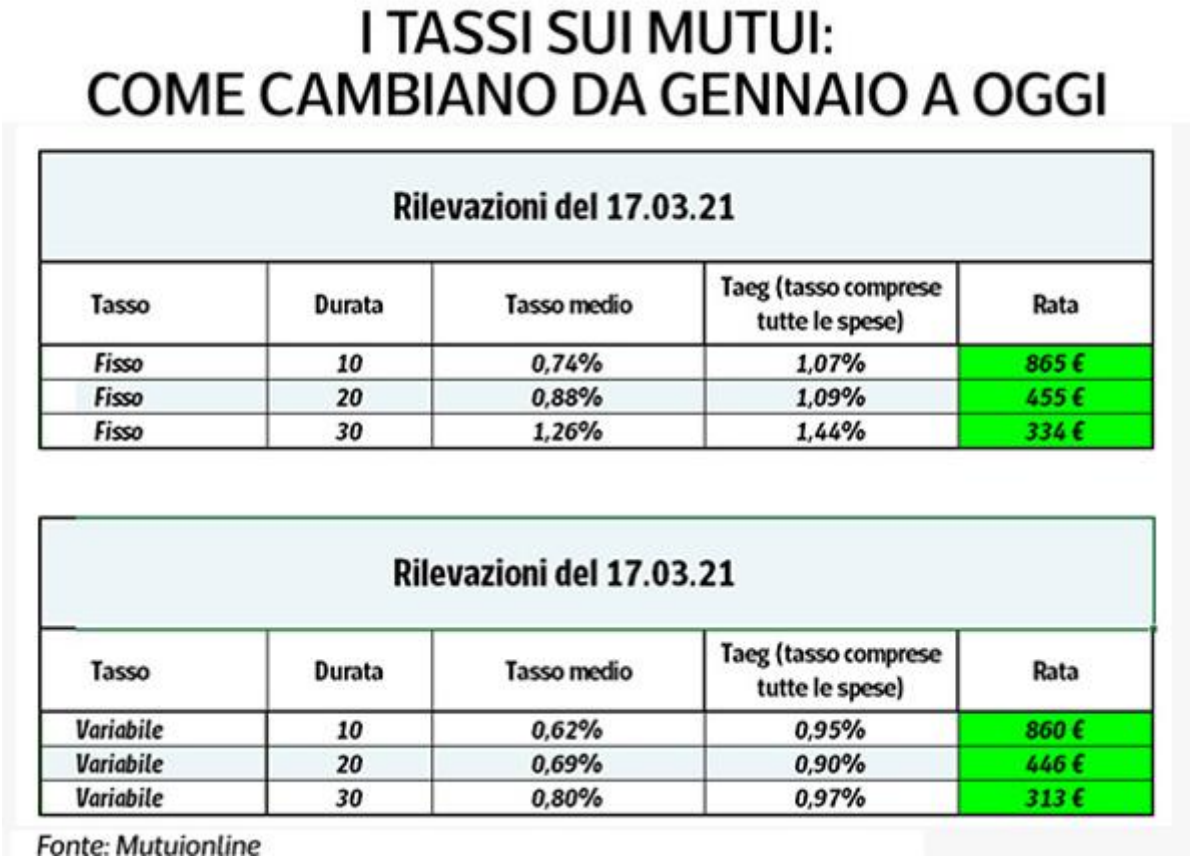
Fonte: Mutuionline

Mutui, tassi in (lieve) rialzo: come cambiano le rate? La scelta tra fisso e variabile

18 marzo 2021

Tasso variabile «immobile», o addirittura il lieve calo

A fronte dell'effervescenza sul versante dei tassi fissi c'è la sostanziale immobilità del tasso euribor che si è mantenuto inalterato negli ultimi due mesi intorno al -0,56%. «Il tasso euribor è importante perché normalmente le banche prendono questo parametro come riferimento e aggiungono un differenziale, uno «spread» che porta al tasso finito. E' da notare che questa consuetudine, che vale per il variabile, è stata abbandonata da molte banche per quanto riguarda il fisso. Ormai per il fisso viene presentato un tasso finito senza riferimento ad altri parametri, come l'Irs, l'interest rate swap, che misura la curva dei tassi di lungo termine», spiega Anedda di Mutuionline.
Ma vediamo quali sono i tassi medi praticati dalle banche per i prestiti variabili il 17 marzo scorso: a 10 anni il tasso medio era dello 0,62% (in calo dallo 0,63% del 15 gennaio); a 20 anni a 0,69% (anche in questo caso in calo di un centesimo dallo 0,70% di gennaio) e per il trentennale siamo allo 0,80% (dallo 0,83% di gennaio)



Mutui, tassi in (lieve) rialzo: come cambiano le rate? La scelta tra fisso e variabile

18 marzo 2021

5/8

Quali sono gli effetti sulla rata?

L'impatto del leggero innalzamento del tasso fisso per i mutui di nuova accensione è per adesso limitato. In base a una simulazione condotta da Mutuionline per un prestito di 100mila euro, a fronte di un valore dell'immobile di 200mila, acceso da una persona di 35 anni, il rialzo ha un impatto di 2 euro in più sulla rata del mutuo decennale (che passa da 863 a 865 euro al mese), di 7 euro sul mutuo a 20 anni (da 448 a 455) e di 11 euro sulla rata del trentennale (da 323 a 334). Nessuna variazione apprezzabile, invece, salvo pochi centesimi di ribasso per i mutui a tasso variabile. Naturalmente bisogna ricordare che queste variazioni riguardano soltanto i mutui di nuova accensione, perché chi ha scelto la rata a tasso fisso, per definizione, non subirà alcun cambiamento della rata stessa per tutta la durata del prestito.

5/8

Mutui, tassi in (lieve) rialzo: come cambiano le rate? La scelta tra fisso e variabile

Ma i tassi sono sempre così bassi per tutti?

Ad operazioni di mutuo così convenienti per il prenditore si accompagnano alcune eccezioni. «Il tasso sale, infatti, quando il cosiddetto rapporto loan-to-value sale sopra il 50%. Quando cioè la quota presa a prestito dal cliente si avvicina al 100% del valore dell'immobile. «In genere il massimo importo finanziabile da parte delle banche è l'80% del valore della casa, ma ci sono alcuni istituti, ad esempio Deutsche Bank, che possono arrivare a finanziare anche un importo del 100%», spiega Anedda. Il meccanismo però è chiaro: al crescere dell'importo erogato dalla banca in rapporto al valore della casa cresce il rischio per la banca e di conseguenza anche i tassi crescono. «I tassi «finiti» in questo caso salgono quasi sempre sopra l'1% sia per il fisso che per il variabile e talvolta raggiungono punte superiori al 2% sulle scadenze a 20 e 30 anni», aggiunge Anedda.

Mutui, tassi in (lieve) rialzo: come cambiano le rate? La scelta tra fisso e variabile

18 marzo 2021

7/8

E la domanda di nuovi mutui?

A fronte di tassi che rimangono su livelli molto bassi il mercato dei mutui si rivela piuttosto vivace, anche in tempo di Covid. «Posto che soltanto il 60-65% delle operazioni compravendita sono accompagnate dall'accensione di un mutuo, lo scorso anno ci sono state circa 480-490mila operazioni, il dato non è ancora definitivo, con un calo del 15-20% rispetto alle circa 600mila del 2019, un anno normale e senza la minaccia della pandemia», dice Anedda. «Per l'anno in corso vediamo che c'è una domanda piuttosto vivace, pronta a manifestarsi non appena le condizioni generali, anche di mobilità delle persone, lo permetteranno. Il leggero aumento dei tassi sui mutui non avrà presumibilmente alcun impatto. E' stato anzi una correzione rispetto al livello zero che ha prevalso fino a poco tempo fa», conclude Anedda.

7/8

MutuiOnline.it
Più scelta, più risparmio

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.