

# Con i tassi ai minimi torna la corsa ai mutui

## sa ai mutui

Il miglior variabile sotto il 2%, il fisso al 3,3% riaccendono la domanda e le banche riaprono i rubinetti dell'offerta

**Nicola Borzi**

■ Prendere a prestito 100 mila euro e restituirne, dopo vent'anni, meno di 120 mila con il tasso variabile oppure poco più di 136 mila con il tasso fisso. È l'opportunità offerta a chi intende accendere un mutuo in questo avvio di 2015 dai tassi schiacciati sui minimi dalla generosità delle banche centrali. Valori simili per i mutui a tasso fisso non si sono mai visti, mentre sui variabili costi inferiori sono stati offerti solo per un breve periodo nel 2010. Ma non è finita: il *quantitative easing* atteso dalla Banca centrale europea e le prospettive stagnanti dell'economia del Vecchio continente lasciano intravedere una lunga stagione di tassi ai minimi. A quel punto a decidere il costo finale dei mutui saranno solo gli *spread*, cioè le maggiorazioni applicate dalle banche ai parametri di base, ovvero all'Euribor per i mutui a tasso variabile, siano essi puri o con tetto massimo (*cap rate*), e all'Eurirs per quelli a tasso fisso. A meno, ovviamente, di imprevedibili *shock* esogeni, come ripercussioni sul mercato interbancario di nuovi *crack* di istituti di credito e/o tensioni

sul debito sovrano dei Paesi dell'Europa periferica. Tensioni che alcuni temono possano però scattare già a fine mese, in concomitanza con le elezioni greche in programma per il 25 gennaio.

Come mostrano le tabelle in pagina, le migliori offerte attuali di mutui ventennali registrate sul sito del *broker* [mutuionline.it](http://mutuionline.it) scontano tassi incredibilmente favorevoli. L'Euribor è schiacciato a valori di pochi centesimi di punto percentuale e le previsioni del mercato, registrate attraverso i future sul tasso trimestrale scambiati al Liffe di Londra, lo segnalano sotto lo 0,6% addirittura per cinque anni ancora. Anche l'Eurirs è molto basso, tanto basso che solo gli *spread* applicati dalle banche — i migliori viaggiano sul 2% — portano il costo finale (espresso come Taeg, Tasso annuo effettivo globale) dei contratti più interessanti a viaggiare appena sopra del 3,5%. Una simile situazione spinge molti a valutare il passaggio dall'affitto all'acquisto, grazie ai prezzi immobiliari in discesa e soprattutto alla ripresa delle erogazioni da parte delle banche, dopo numerosi anni di rubinetti chiusi o quasi dimostrati dalle dinamiche degli *spread*. Non solo: come mostrano le ultime rilevazioni, è tornata a crescere in modo imponente anche la domanda di contratti di surroga e di sostituzione, come spiegano gli articoli pubblicati alle pagine seguenti.

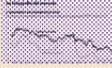
Nonostante le favorevoli condizioni di mercato, l'accensione di un mutuo va valutata comunque con at-

tenzione. Chi sceglie il tasso variabile puro deve considerare non solo il rischio di *shock* del mercato interbancario ma anche il fatto che i tassi, dai minimi, non potranno fisiologicamente che risalire. Le tabelle sul costo medio annuale dei mutui variabili dal 2008 al 2014 elaborate da Plus24 sono proprio lì a dimostrare che questa congiuntura, per quanto positiva, non durerà all'infinito. Chi punta sul variabile puro dovrà dunque mettere in conto di dover pagare tutta la risalita dell'Euribor. Sarà bene dunque limitare il più possibile la quota di valore mutuato rispetto al valore complessivo dell'immobile (*loan to value*) e verificare anche che il peso della rata sul proprio reddito sia sostenibile non solo oggi, ma anche in futuro. A meno che tra qualche anno non si decida per la surroga o la sostituzione di un contratto divenuto troppo caro. Ma a quel punto anche le condizioni dei mutui a tasso fisso o variabili con tetto massimo (*cap rate*) potrebbero non essere più le stesse. *Cap rate* oggi paiono troppo costosi, considerato che i tetti migliori sono fissati al 5,5 per cento. Anche la legge Bersani che oggi consente la surroga a costo zero potrebbe essere modificata, come alcuni media hanno riportato. Resta l'opportunità del tasso fisso. Sull'investimento immobiliare poi non va sottovalutato l'impatto del Fisco, con la revisione degli estimi catastali in arrivo.

[nicola.borzi@ilsole24ore.com](mailto:nicola.borzi@ilsole24ore.com)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**COVER STORY**  
LE OPPORTUNITÀ E I RISCHI DEL NUOVO CREDITO



**Con i tassi ai minimi torna la corsa ai mutui**

Eurirs ed Euribor resteranno schiacciati a lungo

1. Il mutuo a tasso variabile puro è la soluzione più interessante per chi ha un reddito stabile e non teme le oscillazioni dei tassi. 2. Il tasso fisso è ancora una buona opzione per chi preferisce la certezza del costo. 3. La surroga a costo zero è un'opportunità da non perdere per chi ha un contratto vecchio e costoso.

**sa ai mutui**

Ecco come scegliere i contratti «giusti»



Il mercato dei mutui è in forte crescita e le banche offrono tassi ai minimi. Ma come scegliere il contratto giusto? Nicola Borzi spiega come valutare le diverse opzioni e i rischi.

## La fotografia del mercato

### L'ANDAMENTO DEI PARAMETRI DI BASE

Euribor a 3 mesi ed Eurirs a 20 anni dal primo gennaio 1999. Valori in %



### I MUTUI FISSI VENTENNALI PER LA PRIMA CASA NEGLI ULTIMI SETTE ANNI

Cliente impiegato, 35 anni, residente a Milano, casa a Milano, richiesta 100mila €, valore immobile 200mila €

ANNO	EURIRS 20A MEDIA ANNUA	SPREAD MEDIO	TASSO FINITO MEDIO	RATA MENSILE €	QUOTA MEDIA CAPITALE MENSILE €	QUOTA MEDIA INTERESSI MENSILE €	MONTANTE FINALE €
2008	4,673%	1,125%	5,798%	704,83	416,67	288,16	169.158,37
2009	4,027%	1,440%	5,467%	686,02	416,67	269,36	164.645,95
2010	3,498%	1,330%	4,828%	650,49	416,67	233,82	156.117,88
2011	3,481%	1,850%	5,331%	678,38	416,67	261,71	162.810,55
2012	2,396%	3,388%	5,783%	703,97	416,67	287,30	168.952,50
2013	2,484%	3,029%	5,513%	688,62	416,67	271,96	165.269,22
2014	2,047%	2,565%	4,612%	638,71	416,67	222,04	153.290,65

### I MUTUI VARIABILI VENTENNALI PER LA PRIMA CASA NEGLI ULTIMI SETTE ANNI

Cliente impiegato, 35 anni, residente a Milano, casa a Milano, richiesta 100mila €, valore immobile 200mila €

ANNO	EURIBOR MEDIO ANNUO A 3M	SPREAD MEDIO	TASSO FINITO MEDIO	RATA MENSILE MEDIA €	QUOTA CAPITALE MEDIA MENSILE €	QUOTA INTERESSI MEDIA MENSILE €	MONTANTE FINALE €
2008	4,644%	1,058%	5,701%	699,29	416,67	282,62	167.829,38
2009	1,218%	1,363%	2,581%	533,86	416,67	117,19	128.125,87
2010	0,814%	1,335%	2,149%	512,97	416,67	96,30	123.112,83
2011	1,393%	1,824%	3,217%	565,52	416,67	148,86	135.725,59
2012	0,574%	3,199%	3,773%	594,09	416,67	177,42	142.580,63
2013	0,220%	2,949%	3,169%	563,10	416,67	146,43	135.142,98
2014	0,081%	2,392%	2,473%	528,59	416,67	111,92	126.861,25

FONTE: ELABORAZIONE PLUS24 - IL SOLE 24 ORE SU DATI MUTUIONLINE.IT; Datastream

### L'ANDAMENTO DEGLI SPREAD

Maggiorazioni sui mutui a tasso fisso e variabile a 20 e 30 anni. In %



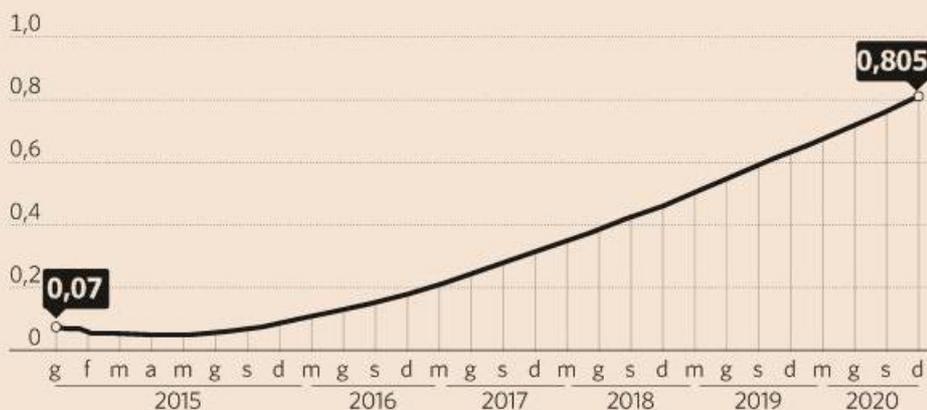
## Le migliori offerte di mercato sui venti anni

Profilo cliente: impiegato, 35 anni, residente a Milano, prima casa a Milano, importo

CL.	BANCA	PRODOTTO
<b>TASSO: FISSO; CANALE: SPORTELLO</b>		
1	Gr Banco Popolare	Mutuo a tasso fisso
2	Bpci - Gruppo Ubi	Mutuo a tasso fisso
3	CheBanca! Gr. Mediobanca	Mutuo Fisso
<b>TASSO: FISSO; CANALE: ONLINE</b>		
1	Iw Bank	Iw mutuo acquisto premium tasso fisso
2	Webank	Mutuo fisso
3	Hello Bank! Gruppo Bnl	Hello! Home fisso
<b>TASSO: VARIABILE PURO; CANALE: SPORTELLO</b>		
1	Unicredit	Mutuo valore Italia - Acquisto
2	Bnl - Gruppo Bnp Paribas	Mutuo variabile
3	Deutsche Bank	Mutuo pratico a tasso variabile
<b>TASSO: VARIABILE PURO; CANALE: ONLINE</b>		
1	Hello Bank! Gruppo Bnl	Hello! Home variabile
2	Iw Bank	Iw mutuo acquisto Premium variabile
3	Webank	Mutuo variabile
<b>TASSO: VARIABILE CON CAP RATE; CANALE: SPORTELLO</b>		
1	Banca Popolare di Milano	Mutuo Con Cap 5,90%
2	Banco di Sardegna - Gruppo Bper	Mutuo Facile Blindato Cap 6,00%
3	Bpci - Gruppo Ubi	Mutuo Prefix Cap 5,99%
<b>TASSO: VARIABILE CON CAP RATE; CANALE: ONLINE</b>		
1	Iw Bank	Iw Mutuo Acquisto Premium Euribor Cap 6,00%
2	Webank	Mutuo Variabile con Cap Cap 6,00%
3	Hello Bank! Gruppo Bnl	Hello! Home Variabile con Cap Cap 5,50%

## Le attese sull'Euribor a 3 mesi

Tassi impliciti nei future del Liffe, valori di chiusura del 7 gennaio 2015. In %



FONTE: elab. Plus su dati Liffe

richiesto: 100.000 €, valore immobile 200.000 €; rilevazioni al 5 gennaio 2015

INDICE	SPREAD	TASSO	TAEG	RATA	PERIODICITÀ
Irs 20a	2,00%	3,27%	3,54%	568,21	Mensile
Irs 20a	2,00%	3,27%	3,61%	568,21	Mens./Sem.
Irs 20a	2,03%	3,43%	3,65%	576,37	Mensile
Irs 20a	2,00%	3,55%	3,64%	582,53	Mensile
Irs 20a	2,20%	3,60%	3,69%	585,00	Mensile
-	-	3,75%	3,91%	592,89	Mensile
Euribor 3m	1,75%	1,83%	2,01%	497,73	Mensile
Euribor 1m	1,90%	1,92%	2,12%	501,91	Mensile
Euribor 3m	1,89%	1,97%	2,13%	504,27	Mensile
Euribor 1m	1,90%	1,92%	2,03%	501,91	Mensile
Euribor 1m	2,00%	2,02%	2,06%	506,64	Mensile
Euribor 3m	2,00%	2,08%	2,12%	509,51	Mensile
Euribor 3m	2,90%	2,98%	3,19%	553,40	M./Trim./Sem.
Euribor 6m	3,10%	3,27%	3,50%	568,26	Mensile
Euribor 3m	3,25%	3,33%	3,50%	571,27	Mensile
Euribor 1m	2,95%	2,97%	3,04%	552,90	Mensile
Euribor 3m	3,00%	3,08%	3,15%	558,41	Mensile
Euribor 1m	3,30%	3,32%	3,51%	487,47	Mensile

FONTE: MUTUIONLINE.IT



[www.segugio.it](http://www.segugio.it)

## Confronta le migliori offerte e risparmi!

Segugio.it confronta per te le offerte di oltre 100 tra le principali, assicurazioni, banche, finanziarie, società di telecomunicazioni, energia, pay tv e viaggi.

### Scopri tutti i vantaggi di Segugio.it

- ✓ La più ampia scelta di polizze e finanziamenti
- ✓ Tutte le migliori tariffe di ADSL ed energia
- ✓ Ampia scelta di voli economici e auto
- ✓ Prezzi minori o uguali a quelli ottenibili direttamente
- ✓ Confronto trasparente
- ✓ Servizio gratuito

Su Segugio.it puoi trovare:

ASSICURAZIONI



MUTUI



CONTI



PRESTITI



TARIFFE



VIAGGI



Segugio.it è un marchio registrato di Segugio.it S.r.l.  
Segugio.it S.r.l. è interamente controllata da Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata a Segmento STAR della Borsa Italiana.