

## Risparmio

I finanziamenti  
La mappa

**Comprare casa** La salita dell'Eurirs, mezzo punto in tre mesi, si riverserà sui prestiti alla clientela già a partire dal mese di gennaio



# Mutui La stagione dei saldi è agli sgoccioli

I variabili, nonostante il meccanismo del floor, acquistano in convenienza. Ma il nuovo corso non li risparmierà del tutto

DI GINO PAGLIUCA

**I**l momento d'oro per chi vuole un mutuo a tasso fisso sta per finire. Dai minimi dell'estate a oggi l'Eurirs, il parametro che misura gli interessi per lo switch fisso variabile e che serve a prezzare il costo della provvista per le banche, è salito di oltre mezzo punto: lo scorso primo agosto l'Eurirs ha toccato il minimo storico dello 0,73% sia per la durata ventennale sia per quella trentennale. La scorsa settimana il tasso a 20 anni è salito all'1,26%, quello a 30 anni all'1,27%. Significa che la provvista oggi costa di più per le banche che erogano e anche se si scegliesse di raccogliere denaro emettendo obbligazioni il discorso cambierebbe poco: per piazzare sul mercato i bond bancari bisogna offrire tassi più alti.

#### Proiezioni

Per la verità l'effetto per il momento non si vede più che tanto se si leggono le nostre tabelle, elaborate dal portale *mutuiOnline.it* e che considerano due differenti mutui con Ltv (*Loan to value*, il rapporto tra prestito e valore della garanzia) 50 e 70. Nel caso di un finanziamento a 20 anni con Ltv a quota 50 il miglior tasso

#### Un finanziamento a 20 anni del tipo Ltv, arriva ancora a costare l'1,5%

fisso è ancora all'1,5%, come lo scorso mese, mentre per il trentennale si sale all'1,7%; una ventina di centesimi in più servono per i finanziamenti con Ltv 70.

La contraddizione apparente tra quanto scriviamo sopra e i numeri dei grafici è però facilmente spiegabile: in tutte le quattro classifiche dei mutui a tasso fisso che abbiamo stilato i tre prodotti più convenienti sono offerti da banche che hanno fatto provvista nei mesi scorsi e che sulla base dei costi sostenuti possono indicare ancora oggi un tasso «finito»; che non cambierà fino a revisione delle condizioni.

Altri istituti che invece indicano come tasso l'Eurirs più spread costano inevitabilmente di più, perché si va sempre sopra il 2%.

Non è cambiato nulla invece per i mutui a tasso variabile: ormai da molte settimane l'Euribor a 1 mese sta tra -0,35% e -0,40%; il parametro

trimestrale si situa invece attorno a -0,30%.

Va però segnalato che diverse banche ormai hanno incluso nei nuovi contratti la clausola *floor* (pavimento) che prevede il calcolo dell'Euribor uguale a zero quando assume valori negativi. Tutto questo significa che se l'Eurirs perdura ai livelli attuali, a partire dalle prossime settimane le banche proporranno i mutui fissi a un tasso di circa 160 centesimi superiore a quello dei variabili senza clausola *floor* e di circa 120 più alto rispetto a quelli con il «pavimento». Quest'estate il diva-

rio tra fissi e indicizzati era inferiore al punto percentuale, rendendo i primi molto appetibili. Quindi chi vuole avviare un nuovo finanziamento deve valutare con attenzione le sue scelte: su un mutuo da 100 mila euro il variabile consente un risparmio iniziale tra i 400 e i 500 euro all'anno, assumendo però un rischio che al momento non appare ancora molto elevato.

È vero che i futures sull'Euribor a 3 mesi hanno subito un rialzo subito dopo i risultati delle elezioni Usa, ma comunque le quotazioni del Libor puntano su un Euribor a

+0,80% solo nell'autunno del 2022.

#### Le preferenze

La scelta in favore del tasso fisso negli ultimi mesi è diventata quasi plebiscitaria. Secondo l'ultimo osservatorio di *mutuiOnline.it* il fisso è richiesto dal 78% dei potenziali debitori e rappresenta quali il

**La rata certa è scelta dal 78% dei debitori e vale il 74% dell'erogato**

74% delle erogazioni. Un trend, osserva il responsabile marketing della società, Roberto Anedda, destinato a proseguire anche se «conviene cercare di stringere i tempi e farsi precisare dalla banca se le condizioni di tasso fisso offerte all'inizio dell'istruttoria potrebbero cambiare nell'iter di perfezionamento del contratto».

È addirittura dell'80% la quota di tassi fissi erogati da Intesa San Paolo. Sottolinea Andrea Lecce, responsabile marketing del gruppo: «Manteremo le condizioni attuali sul tasso fisso fino al prossi-

mo 31 dicembre. Noi crediamo molto in questo prodotto e abbiamo ottenuto risultati lusinghieri perché nei primi 9 mesi dell'anno abbiamo erogato 10 miliardi di euro, la stessa cifra di tutto il 2015, nonostante le richieste di surroga, come era inevitabile, siano diminuite in maniera significativa. Tutto lascia pensare però che a partire del prossimo anno i tassi dovranno aumentare».

Ci vorrà qualche mese in più, invece, per Andrea Lavezzi, responsabile prodotti di finanziamento privati di Banco Popolare. «L'Eurirs è tornato

ai livelli della scorsa primavera, comunque molto conveniente. Ha una certa volatilità ma subisce oscillazioni contenute. Ci vorrà qualche mese per capire come intendono muoversi la Fed e la Bce, solo allora potrebbe esserci un rialzo più deciso dei valori». Banco Popolare è tra gli istituti che hanno deciso di applicare sui variabili la clausola *floor*. «Lo abbiamo fatto. Però a fronte di uno spread molto ridotto e che applichiamo anche ai mutui ad alto Ltv, in modo da offrire una rata comunque conveniente».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Deutsche Asset Management

db X-trackers Portfolio ETF

# Un ETF di Obbligazioni

Deutsche AM ha lanciato su Borsa Italiana i primi Exchange Traded Fund attivi che combinano dinamicamente un portafoglio diversificato di ETF. Ideati per chi non intende affidarsi al "fai da te" nella costruzione del portafoglio, sono disponibili in due versioni caratterizzate da una diversa propensione al rischio.

Scopri di più su [www.dbxtrackers.it](http://www.dbxtrackers.it)

Nome	ISIN	TER	Min esposizione obbligazionario
db x-trackers Portfolio Total Return UCITS ETF	LU0397221945	0,72%	30%
db x-trackers Portfolio Income UCITS ETF	IE00B3Y8D011	0,65%	60%

Fonte: Deutsche Bank, novembre 2016



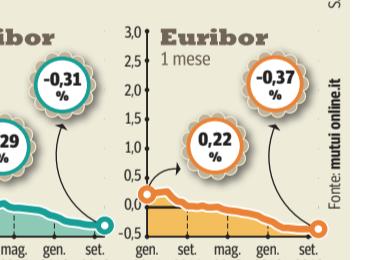
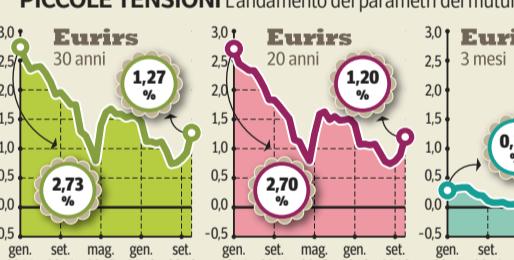
**db X-trackers ETF**  
Investimenti a portata di mano.

Numeri verde: 800 90 22 55  
E-Mail: [info.dbx-trackers@db.com](mailto:info.dbx-trackers@db.com)

**Messaggio pubblicitario con finalità promozionali. Prima di ogni decisione leggere attentamente il prospetto completo, nonché il KID e il documento di quotazione relativi al comparto rilevante e in particolare le sezioni dedicate ai fattori di rischio connessi all'investimento, ai costi e al trattamento fiscale. I sopra citati documenti sono a disposizione presso Deutsche Bank AG, via Filippo Turati 27, 20121, Milano e sul sito [www.dbxtrackers.it](http://www.dbxtrackers.it).**

#### Il mercato Aumentano le proposte per le nuove sottoscrizioni

##### PICCOLE TENSIONI



S.A. Fonte: mutui online.it

# Caccia ai clienti con le promozioni

Dai tassi scontati, ai concorsi, al digitale: le ultime novità

**O**tto miliardi e mezzo di buone ragioni per tornare sul mercato dei mutui. Fineco ha lanciato la sua nuova gamma di finanziamenti ipotecari avendo constatato che i suoi clienti hanno acceso presso altri istituti mutui appunto per otto miliardi e mezzo. «Si tratta di correntisti ad alto tasso di fidelizzazione. Non hanno il mutuo da noi semplicemente perché non li avevamo in catalogo», spiega Paolo Di Grazia, vicedirettore generale della banca. L'obiettivo primario è portare in casa questi finanziamenti tramite surroga ma certo non si trascura nemmeno l'obiettivo di allargare la platea dei clienti, proponendo tassi allineati alle migliori condizioni del mercato. I mutui sono fissi, ancorati all'Eurirs di periodo o variabili parametrati a Euribor 3 mesi, o al tasso Bce; la durata massima di 25 anni; per quanto riguarda i finanziamenti all'acquisto gli spread partono da 0,70% per le erogazioni con Ltv 50 per arrivare all'1,60% per coperture di oltre il 70% e durata fino a 20 anni; per 25 anni lo spread sale di un altro decimo. Per le surroghe con copertura fino al 50% lo spread è dell'1%. Le condizioni sono valide fino al 31 gennaio prossimo. La polizza Casa è compresa nel costo; tutte le pratiche sono effettuate on line tramite il ricorso alla firma digitale.

Sulla digitalizzazione punta anche Creacasa, la rete del Credem specializzata nel finanziamento ipotecario. È stata creata una app che permette ai clienti in cerca di un mutuo di consultare il catalogo dei prodotti e geolocalizzare il subagente di zona, contattandolo con sistemi di messaggistica istantanea; presto sarà possibile verificare, in qualsiasi momento, lo stato di avanzamento della richiesta del finanziamento.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL MIGLIOR AMICO DEL RISPARMIO

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

## Confronta le migliori offerte e risparmia!

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



TARFFE



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.