

Mutui Molte banche hanno ritoccato i tassi per compensare l'aumento del costo del denaro. Ecco con quali effetti sulla rata

RIECCO IL CARO SPREAD

Mutui

di Teresa Campo

Come nella favola l'«Al lupo! Al lupo!» è stato lanciato più volte senza che accadesse nulla. Ma stavolta il lupo è arrivato davvero, e i mutui da qualche mese in qua sono diventati più cari, in media tra i 10 e i 50 centesimi a seconda degli istituti e delle scadenze. E probabilmente non è ancora finita. Nell'ipotesi temuta la molla dei rialzi avrebbe dovuto essere la fine del Quantitative Easing della Bce unita a crescita economica e aumento dell'inflazione. Nella realtà attuale a scatenare i rincari è stato invece il rialzo dello spread Btp-Bund, ormai stabilmente intorno ai 300 punti base con punte fino a 320 e dovuto alle tensioni tra Governo e

Unione Europea sulla tenuta dei conti dell'Italia, che ha di fatto provocato gli stessi effetti del temuto rialzo dei tassi di interesse. Infatti da aprile (inizio della salita dello spread) a oggi i saggi di riferimento dei mutui a tasso variabile e fisso sono rimasti al palo, nel primo caso addirittura negativi: l'Euribor 3 mesi è passato dal -0,33% al -0,32%, mentre quello a 1 mese è rimasto inchiodato al -0,37%. Più ballerino si è rivelato invece l'Irs 20 anni, ritoccato dall'1,47% di aprile all'1,48% attuale passando però nel frattempo da quota 1,42% e 1,51%, e un percorso analogo ha seguito l'Irs a 30 anni, ora all'1,53% contro l'1,51% di aprile.

«Il rincaro dei mutui si deve invece al costo applicato dalle banche, anche questo indicato con il termine

spread, e che si somma al tasso di riferimento, Irs o Euribor a seconda dei casi», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. «L'aumento del differenziale Btp-Bund si traduce infatti in un aumento del costo del denaro per gli istituti di credito, lo stesso denaro con cui finanziano i clienti». Da

qui il rincaro applicato ai mutui, e da qui anche la possibilità che il rialzo non sia finito nel caso lo spread Btp-Bund dovesse salire ancora o non dovesse comunque rientrare. Non tutte le banche infatti hanno già ritoccato lo spread, e nemmeno l'hanno fatto tutte insieme, ma al contrario hanno proceduto alla spicciolata.

Come accade quasi sempre a

(continua a pag. 70)

(segue da pag. 69)

muoversi per primi sono stati i maggiori istituti di credito (Intesa Sanpaolo, Unicredit, Bnl) o i più attivi sul fronte mutui, per esempio le banche online. E infatti se si guarda la classifica dei dieci mutui più convenienti ad aprile e oggi (vedere tabelle pubblicate in pagina), si nota che le posizioni sono completamente cambiate. Sui mutui a tasso fisso a 20 anni ad aprile la più competitiva risultava Unicredit con un tasso dello 1,40% (Taeg 1,58%, cioè il tasso inclusivo di tutti i costi), mentre oggi è scivolata al 15° posto con un tasso dell'1,90% (2,09%). Lo stesso vale per Intesa Sanpaolo, passata dall'1,55% all'1,82%, mentre più modesto è risultato il ritocco di Iwbank, da 1,55% a 1,65%. In cima alla classifica, sempre a 20 anni, compaiono oggi invece Credem che ha addirittura ridotto il tasso all'1,20%, Bper Banca (1,50%) a pari merito con Banca di Sardegna, seguite da Webank (1,70%). Stesso discorso sulla scadenza trentennale, sempre a tasso fisso: sul podio in aprile compariva Widiba (tasso 1,94% e 1,97% di Taeg), scesa ora all'11° posto con un tasso del 2,24%, Intesa Sanpaolo da quarta (1,85%) è diventata decima (2,07%), mentre Bnl e Unicredit,

alla pari al quarto posto con un tasso dell'1,90%, sono scese rispettivamente al sesto (2,05%)

e al dodicesimo (2,25%). In testa invece Credem (1,78%) e IwBank (2,05%). Molto meno marcato, al massimo di una decina di centesimi, il rincaro sui mutui indicizzati. Anche se contenuto, il rialzo del tasso ha comportato in alcuni casi rialzi percepibili, specie sulla scadenza a 20 anni, dove per un mutuo da 100 mila euro l'ammontare va da 60 a 300 euro l'anno, che si riduce invece tra 120 e 200 per quelli a 30 anni, in pratica tra 5 e 25 euro al mese.

Non mancano però le buone notizie. E sono più d'una. In primo luogo il rialzo non tocca i mutui già in essere, nemmeno quelli indicizzati perché a salire non è il tasso, ma lo spread, fissato nel contratto. In secondo luogo, «nonostante i rincari i tassi dei mutui restano comunque a livelli bassissimi, vicinissimi ai minimi storici», sottolinea Anedda. «Basta pensare che tuttora il tasso di un mutuo a 30 anni è inferiore al 2,30% rispetto al 4-5% di pochi anni fa. Certo, è vero che al rincaro attuale potrebbe aggiungersi a breve, con la fine del Qe, un rialzo ufficiale dei tassi da parte della Bce. La stessa banca centrale però, anche alla luce di una crescita economica europea meno salda del previsto, ha promesso tassi al palo per tutto il 2019. Non è quindi il caso di spaventarsi per il maggior costo dei mutui. Ma chi è interessato a finanziarsi per comprare casa è bene che non lasci passare troppo tempo, pena il rischio di perdere delle occasioni» (riproduzione riservata)

COME SONO AUMENTATI I TASSI DEI MUTUI

Impiegato 40 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000. Durata 20 anni

Banca	APRILE 2018			NOVEMBRE 2018			
	Tan	Taeg	Rata	Tan	Taeg	Rata	
◆ UniCredit	1,40%	1,58%	€ 477	◆ Credem	1,20%	1,54%	€ 469
◆ Cariparma - Crédit Agricole	1,56%	1,68%	€ 485	◆ BPER Banca	1,50%	1,70%	€ 483
◆ IW Bank	1,55%	1,69%	€ 484	◆ Banca di Sardegna	1,50%	1,72%	€ 483
◆ Credem	1,44%	1,71%	€ 479	◆ Webank (BPM)	1,70%	1,74%	€ 492
◆ Widiba	1,69%	1,73%	€ 491	◆ Cariparma - Crédit Agricole	1,62%	1,77%	€ 488
◆ Hello bank! - Bnl Gr Bnp Paribas	1,65%	1,79%	€ 489	◆ IW Bank	1,65%	1,79%	€ 489
◆ Intesa Sanpaolo	1,55%	1,79%	€ 484	◆ Banca Carige	1,60%	1,82%	€ 487
◆ UBI Banca	1,55%	1,79%	€ 484	◆ Banco Bpm	1,62%	1,86%	€ 488
◆ BNL - Gruppo BNP Paribas	1,65%	1,85%	€ 489	◆ Banca popolare di Milano	1,62%	1,86%	€ 488
◆ Banco Desio e Brianza	1,75%	1,96%	€ 494	◆ Banco di Desio e della Brianza	1,65%	1,86%	€ 489
				◆ UBI Banca	1,65%	1,90%	€ 489
				◆ Hello bank! - Bnl gr Bnp Paribas	1,75%	1,91%	€ 494
				◆ Widiba	1,89%	1,94%	€ 501
				◆ BNL - Gruppo BNP Paribas	1,75%	1,95%	€ 494
				◆ Intesa Sanpaolo	1,82%	2,06%	€ 497
				◆ UniCredit	1,90%	2,09%	€ 501

Fonte: Mutuonline
GRAFICA MF-MILANO FINANZA

IL TREND DEI TASSI DA APRILE A OGGI SULLE DURATE PIÙ LUNGHE

Impiegato 40 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000. Durata 30 anni

TASSO FISSO							
Banca	APRILE 2018			Banca	NOVEMBRE 2018		
	Tan	Taeg	Rata		Tan	Taeg	Rata
Widiba	1,94%	1,97%	€ 366	Credem	1,78%	2,10%	€ 359
Hello bank! - BNL Gr BNP Paribas	1,90%	2,01%	€ 364	IW Bank	2,05%	2,16%	€ 372
Credem	1,73%	2,05%	€ 356	Hello bank! - BNL Gr BNP Paribas	2,05%	2,18%	€ 372
Intesa Sanpaolo	1,85%	2,06%	€ 362	Banca di Sardegna	2,00%	2,19%	€ 370
UniCredit	1,90%	2,06%	€ 364	Webank (BPM)	2,16%	2,20%	€ 378
BNL - Gruppo BNP Paribas	1,90%	2,06%	€ 364	BNL - Gruppo BNP Paribas	2,05%	2,21%	€ 372
IW Bank	1,95%	2,06%	€ 367	Banco Bpm	2,03%	2,23%	€ 371
UBI Banca	1,95%	2,16%	€ 367	Banca popolare di Milano	2,03%	2,23%	€ 371
Cariparma - Crédit Agricole	2,18%	2,29%	€ 378	UBI Banca	2,05%	2,26%	€ 372
Webank (BPM)	2,34%	2,38%	€ 386	Intesa Sanpaolo	2,07%	2,28%	€ 373
				Widiba	2,24%	2,29%	€ 382
				UniCredit	2,25%	2,42%	€ 382
				Cariparma - Crédit Agricole	2,30%	2,43%	€ 385

TASSO VARIABILE							
Banca	APRILE 2018			Banca	NOVEMBRE 2018		
	Tan	Taeg	Rata		Tan	Taeg	Rata
Credem	0,37%	0,67%	€ 293	Credem	0,38%	0,68%	€ 294
Hello bank! - BNL Gr BNP Paribas	0,63%	0,73%	€ 304	Hello bank! - BNL Gr BNP Paribas	0,63%	0,74%	€ 305
Intesa Sanpaolo	0,58%	0,76%	€ 302	ING Direct (ING Bank)	0,68%	0,75%	€ 296
IW Bank	0,80%	0,78%	€ 312	Intesa Sanpaolo	0,58%	0,76%	€ 303
UniCredit	0,67%	0,80%	€ 306	BNL - Gruppo BNP Paribas	0,63%	0,77%	€ 305
ING Direct (ING Bank)	0,77%	0,83%	€ 299	IW Bank	0,80%	0,78%	€ 313
UBI Banca	0,80%	0,87%	€ 312	Webank (BPM)	0,78%	0,80%	€ 312
Webank (BPM)	1,00%	1,02%	€ 321	Banco di Desio e della Brianza	0,69%	0,84%	€ 308
Widiba	1,00%	1,02%	€ 321	UBI Banca	0,80%	0,87%	€ 313
CheBanca!	0,93%	1,10%	€ 318	Banca di Sardegna	0,74%	0,91%	€ 310
				Unicredit	0,78%	0,91%	€ 312
				Widiba	1,00%	1,02%	€ 322
				CheBanca!	1,03%	1,20%	€ 323

Fonte: Mutuonline
GRAFICA MF-MILANO FINANZA



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.