

PRESTITI

Comprare casa a tasso zero (o quasi). Da oggi anche i mutui fissi sotto l'1%. Quando conviene la surroga [Guarda la tabella](#)

di Gino Pagliuca | 3 settembre 2019

La discesa dell'estate

Ad agosto in ferie ci sono andati anche i tassi dell'euro. Un'ottima notizia per le nostre finanze pubbliche: il mese si è infatti chiuso per quanto riguarda i titoli di Stato con il Btp decennale piazzato in asta sotto l'1% (vedi articolo qui sopra). Ma a brindare non c'è solo il Tesoro: passando dal macro al micro, è festa anche per chi deve chiedere un mutuo. Sono infatti letteralmente crollati dopo Ferragosto i valori dei parametri di riferimento dei tassi fissi. Rispetto a fine luglio infatti la riduzione dell'Eurirs a 20 e 30 anni è stata di quasi 60 centesimi di punto; 130 se il raffronto viene fatto da inizio 2019. Alla fine della scorsa settimana il parametro a 20 anni infatti quotava lo 0,04%, quello a 30 era 0,09%. I parametri di durata inferiore sono tutti a tasso negativo.

Tassi a confronto: mutuo da 120mila euro per una casa da 200mila

Banca	Tasso nominale.	Rata mensile	Tasso effettivo
Fissi			
IWBank	0,65%	533,34	0,76%
UbiBanca	0,65%	533,34	0,84%
Credem	0,60%	530,72	0,88%
Widiba	0,92%	547,65	0,99%
WeBank.it	1,07%	555,63	1,10%
Intesa Sanpaolo	0,90%	546,54	1,10%
Deutsche Bank	1,05%	554,77	1,20%
Crédit Agricole	1,06%	555,09	1,22%
Sella	1,08%	556,17	1,23%
Unicredit	1,10%	557,24	1,26%

Che cosa ci dicono le banche

Che cosa significa per chi cerca casa? Già questa settimana il quadro sarà più chiaro, perché sui mutui fissi le banche seguono due strade: la prima è indicare — in genere a inizio mese — un tasso «finito» valido fino alla successiva modifica. Questa politica ad esempio è seguita da Intesa Sanpaolo e Unicredit. L'alternativa è invece indicare come tasso la somma tra l'Eurirs (di solito di durata pari a quella del mutuo) più uno spread, che varia per i prodotti più competitivi tra 50 e 80 centesimi. Le banche che adottano questo metodo vanno in ordine sparso: c'è chi si riferisce all'Eurirs pubblicato il giorno precedente la stipula del mutuo (ad esempio Credem), chi invece ricorre all'Eurirs medio del mese precedente (fa così il Crédit Agricole), o chi ancora, come Ubi, si riferisce al terzultimo giorno del mese precedente.

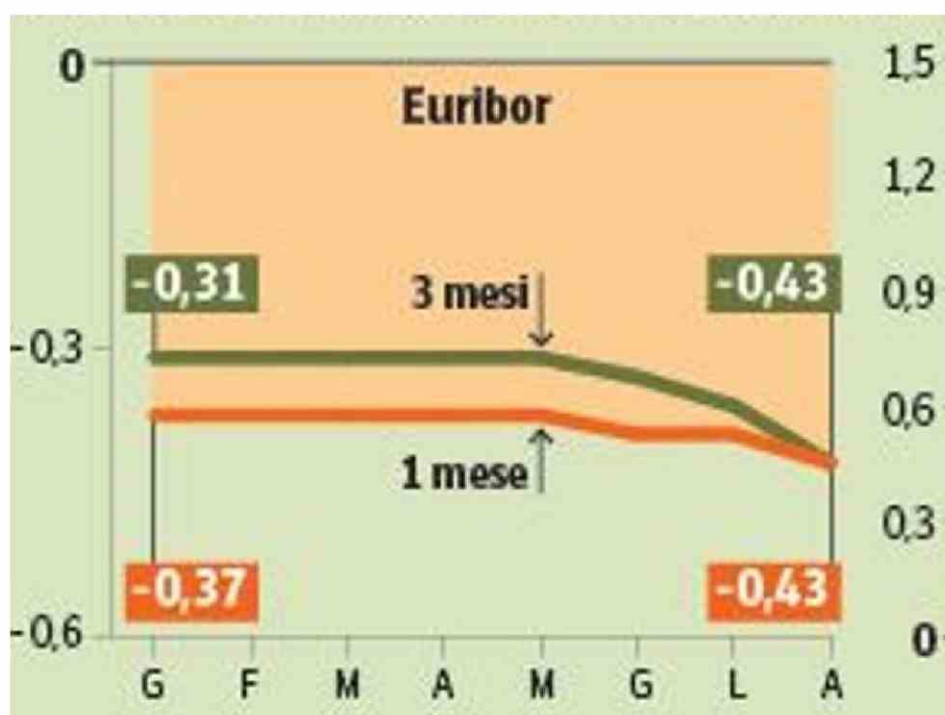
Variabili			
Unicredit	0,61%	531,30	0,76%
Credem	0,76%	523,50	0,77%
Sella	0,64%	532,87	0,79%
Crédit Agricole	0,65%	533,18	0,80%
Banco di Sardegna	0,62%	531,87	0,81%
Hello Bank!	0,67%	534,54	0,82%
WeBank.it	0,82%	542,13	0,85%
Bnl	0,67%	534,54	0,88%
Intesa Sanpaolo	0,72%	537,17	0,92%
Banco Desio	0,74%	538,07	0,93%

Elaborazione su dati mutuiOnline.it – rilevazione del 2 settembre 2019



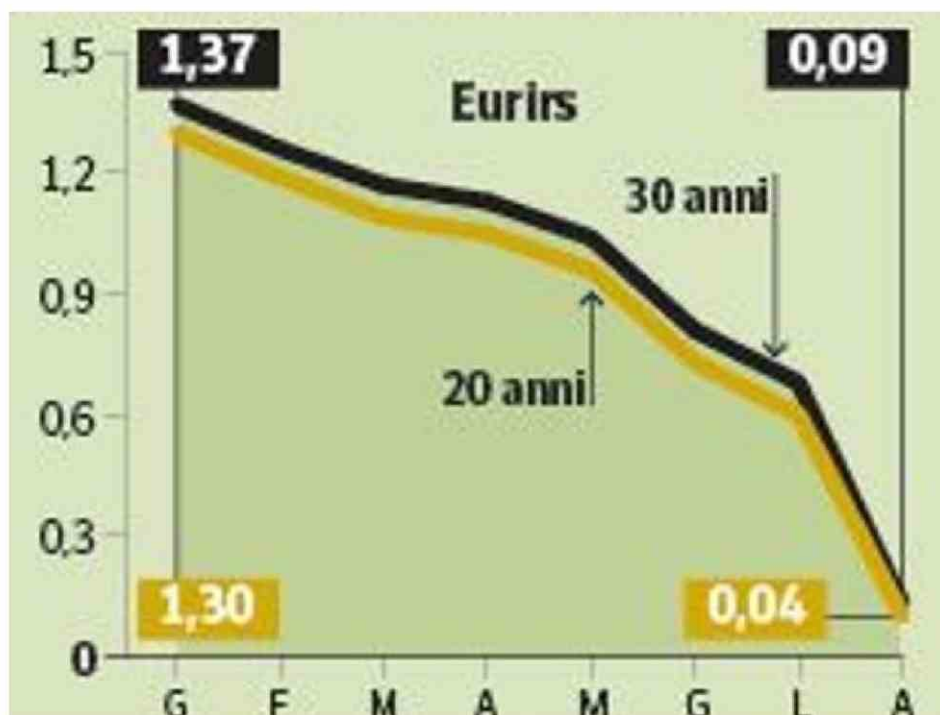
Il fattore spread (dei mutui)

Se le banche che scelgono l'indicizzazione all'Eurirs manterranno immutati gli spread, la discesa dei parametri andrà tutta a vantaggio dei mutuatari, e anche quelle che applicano il tasso finito, in un mercato sempre più competitivo, dovranno migliorare le condizioni. Tassi fissi così bassi impattano anche sulla durata dei mutui: anche chi ad esempio fosse in grado di rimborsare il finanziamento a 10 o a 15 anni oggi può avere tutta la convenienza a pagare in 20. Ad esempio un prestito da 100 mila euro a 15 anni oggi costa indicativamente 710 euro al mese, a 20 anni si scende a 540. Il costo totale nel primo caso è di 127.800 euro, nel secondo servono 1.800 euro in più: con la durata maggiore in termini nominali si spendono 8 euro al mese in più. Se però si considera l'inflazione e il vantaggio fiscale sugli interessi in realtà a queste condizioni il mutuo a 20 anni costa meno.



La variabile dei variabili

Ci siamo soffermati sui tassi fissi perché oggi rappresentano la stragrande maggioranza dei finanziamenti, ma va detto che anche l'Euribor, il parametro cui si rifanno i mutui variabili, è in discesa e quota sotto -0,40%. Su un mutuo da 100 mila euro a 20 anni però il risparmio mensile rispetto al tasso fisso è di soli 30 euro. Inoltre presumibilmente assisteremo nelle prossime settimane, sempre che il costo del denaro rimanga ai livelli attuali, al ritorno di attualità della surroga, che potrebbe riguardare soprattutto mutui avviati da pochissimo tempo. Infine, non è da trascurare un altro fenomeno che i tassi negativi sul mercato dei rendimenti potrebbe innestare sul mercato immobiliare: l'aumento degli acquisti di case da affittare per investimento. Il rendimento netto si posiziona nelle grandi città attorno al 3%, il triplo dei Btp decennali.



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.