

COVER STORY

FINANZIAMENTI SOTTO LALENTE

Mutui, tasso fisso occasione da n

Le ultime mosse Bce restano accomodanti con l'Irs stabile. Il variabile conviene solo sotto i 15 anni

Andrea Gennai

■ Buone notizie sul fronte tassi per chi vuol sottoscrivere un mutuo. L'ultimo meeting della Bce ha confermato un atteggiamento molto accomodante a pochi mesi dalla fine del *quantitative easing* e il termometro del costo dei prestiti segnala stabilità sul versante dei due principali indicatori, l'Euribor e l'Irs.

L'Euribor è il saggio utilizzato dalle banche per scambiarsi il denaro: è il parametro di riferimento per mutui a tasso variabile. È molto sensibile alla fiducia che si percepisce nel sistema e il fatto che da anni sia negativo indica un clima di serenità sul versante monetario. Per i mutui a tasso fisso l'ancoraggio è invece all'Irs (il tasso degli swap tra banche per coprire il rischio sugli interessi). Ambedue gli indicatori sono condizionati dagli orientamenti di

Francoforte. A inizio anno le prospettive economiche apparivano sicuramente più brillanti e questo lasciava intendere un primo ritocco al rialzo dei tassi Bce in tempi più ristretti. Da marzo gli indicatori macro hanno cominciato a vacillare nell'area euro e questa situazione ha portato a una lieve frenata delle prospettive di crescita rinviando fino a metà del prossimo anno un ritocco dei tassi di riferimento: da questo punto di vista lo scenario è diventato ancora più favorevole per chi intende sottoscrivere mutui.

«Nei giorni scorsi - spiega Stefano Rossini, amministratore MutuiSupermarket.it - la Bce ha confermato all'1,7% le stime per l'inflazione 2018-2020, ancora lontane dall'obiettivo del 2%. Il tasso Bce di riferimento resterà a zero fino almeno all'estate del 2019. La situazione si conferma all'insegna della stabilità e questo è sintetizzato bene dal tasso Euribor a tre mesi che resta immobile a -0,32%, sotto la soglia dello zero da oltre tre anni. Mi aspetto che la situazione resti così nei prossimi mesi».

Anche i *future* sull'Euribor 3 mesi scambiati a Londra prevedono un ritorno del tasso sopra lo zero nel giugno del 2020 mentre a inizio anno lo stimava a gennaio

del 2020. Le ipotesi di rialzo dei tassi si raffreddano. «L'Euribor - continua Rossini - è visto sopra l'1% solo nel marzo del 2023 e questo fa sì che anche l'Irs sia stabile. Quello a 20 anni si attesta tra l'1,4 e l'1,5%. Anche i migliori spread sono fermi da febbraio di quest'anno. Quelli a tasso variabile mediamente si attestano allo 0,7% mentre quelli sul tasso fisso sono poco sopra lo zero (vedi approfondimento in pagina). Il momento è unico per approfittare del tasso fisso per chi ha un orizzonte dai 15 anni in su. Se si blocca l'Irs su un periodo di 20 anni si fa certamente un buon affare oggi, in quanto sarà difficile rivedere tassi ancora più bassi nel corso dei prossimi anni».

Oltre l'80% delle nuove erogazioni si concentra sul tasso fisso, complice anche le surroghe. Se il mutuo ha un orizzonte tra 10 e 15 anni la battaglia tra fisso e variabile è aperta, ma se si allungano le durate ci si espone a fluttuazioni di tassi che possono rendere la scelta di un variabile piuttosto rischiosa. Ad ogni modo oggi a 15 anni per un mutuo di 150mila euro la differenza tra la rata a tasso fisso e variabile è di circa 50 euro. Sono circa 600 euro l'anno in interessi risparmiati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le migliori offerte attualmente disponibili sul mercato

L'elaborazione fa riferimento alle offerte presenti su www.mutuionline.com al 19 settembre di 150mila euro per l'acquisto prima casa del valore di 300mila euro

Tasso fisso

| Durata 10 Anni | CheBanca | Hello Bank! | UniCredit | Bnl-Bnp Paribas | Intesa Sanpaolo | Webank | Ubi | B.co Desio Brianza |
|------------------|----------|-------------|-----------|-----------------|-----------------|--------|-------|--------------------|
| Tan Percentuale | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,04 | 1,27 | 1,05 | 1,10 |
| Rata Euro | 1.306 | 1.314 | 1.314 | 1.314 | 1.317 | 1.332 | 1.317 | 1.321 |
| Istruttoria Euro | 900 | 400 | 500 | 1.080 | 550 | 0 | 600 | 1.000 |
| Perizia Euro | 285 | 300 | 211 | 300 | 320 | 0 | 275 | 0 |
| ISC Taeg | 1,16% | 1,20% | 1,21% | 1,29% | 1,31% | 1,33% | 1,34% | 1,37% |

Si riducono gli spread delle banche e si blocca la correlazione con il BTp

I prestiti sono prodotti ponte per vendere altri strumenti più profittevoli

Vito Lops

■ Nel 2018 lo spread (quello tra BTp e Bund) è tornato a fare le bizze. Ma non si può certo dire che abbia impattato sull'altro spread noto alla maggior parte degli italiani, quello applicato dalle banche sui mutui. A inizio maggio - prima che sul debito pubblico italiano tornassero le tensioni legate alla formazione del nuovo governo Lega-M5s - i tassi dei BTp a 10 anni viaggiavano all'1,8% e lo spread con i rispettivi Bund quotava 120. A fine agosto - momento più critico da inizio anno per i titoli di Stato italiani - i BTp rendevano il 3,25% e lo spread toccava quota 290, come non accadeva dal 2014. Ma nello stesso arco temporale i tassi sui mutui indicavano calma piatta. Anzi, gli spread calcolati sui prestiti ipotecari non solo non sono saliti, ma hanno confermato i minimi assoluti.

Sul tasso fisso ormai le banche nelle migliori ipotesi - ovvero finanziamenti non superiori al 50% del valore dell'immobile - hanno azze-

rato lo spread. E questo rende gli attuali tassi fissi finali mai così convenienti (anche se gli indici Irs, che vanno aggiunti allo spread, in passato sono stati anche più bassi, lo spread ha portato oggi il tasso finale sui minimi storici). Come è possibile che le banche stiano rinunciando al margine (è questo lo spread) sui mutui? I motivi di questa scelta apparentemente paradossale sono due: 1) molti istituti considerano oggi il mutuo un prodotto ponte per attirare clienti a cui vendere successivamente prodotti più profittevoli; 2) nel futuro alcune banche immaginano di acquistare il denaro all'in-

teressi risparmiati.

Se le banche applicassero uno spread azzerato anche sui mutui variabili (che nelle migliori condizioni oggi si attesta allo 0,7%) sarebbe invece paradossale. Perché a quel punto dovendo sottrarre allo spread l'Euribor (considerato che è negativo) il tasso finale risulterebbe inferiore a zero e a quel punto la banca si troverebbe nella situazione di dover pagare gli interessi al debitore anziché riceverli.

Finora quindi la tensione sul BTp non ha contagiato i mutui. Se questa però dovesse accentuarsi e stabilizzarsi qualche effetto potrebbe averlo. L'esperienza passata insegna infatti che occorrono circa 6-8 mesi di turbolenza sul mercato obbligazionario prima che questo impatti sui mutui. È quanto accadde nel 2011-2012: mentre lo spread BTp-Bund volava dai 170 punti di giugno ai 440 di dicembre, gli spread medi di offerta sui mutui restarono invariati. Solo nel primo trimestre del 2012, dato che lo spread obbligazionario restò in alto, le banche decisero di alzare - in media di 100 punti base - lo spread sui prestiti al dettaglio.

Spread ai minimi storici

Migliori spread per richieste di mutuo per 140mila, durata 20 anni, valore immobile 220mila euro



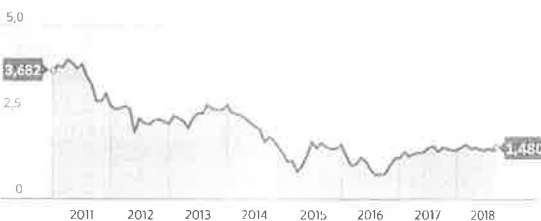
Fonte: MutuiSupermarket

| Durata 15 Anni | Cariparma C.Agricole | Widiba | Webank | Ubi | Bper | B.co Sardegna | Hello Bank! | B.co Desio Brianza |
|------------------|----------------------|--------|--------|-------|-------|---------------|-------------|--------------------|
| Tan Percentuale | 1,30 | 1,46 | 1,47 | 1,30 | 1,34 | 1,34 | 1,40 | 1,40 |
| Rata Euro | 918 | 929 | 929 | 918 | 920 | 920 | 924 | 924 |
| Istruttoria Euro | 500 | 0 | 0 | 600 | 750 | 750 | 400 | 1.000 |
| Perizia Euro | 201 | 0 | 0 | 275 | 254 | 254 | 300 | 0 |
| ISC Taeg | 1,43% | 1,51% | 1,51% | 1,53% | 1,54% | 1,55% | 1,55% | 1,61% |

Fonte: MutuiOnline.it

LA DISCESA

Andamento del tasso Irs 20 anni. Valori in percentuale

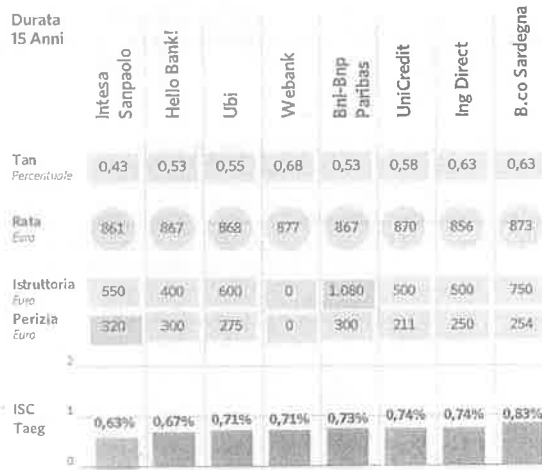
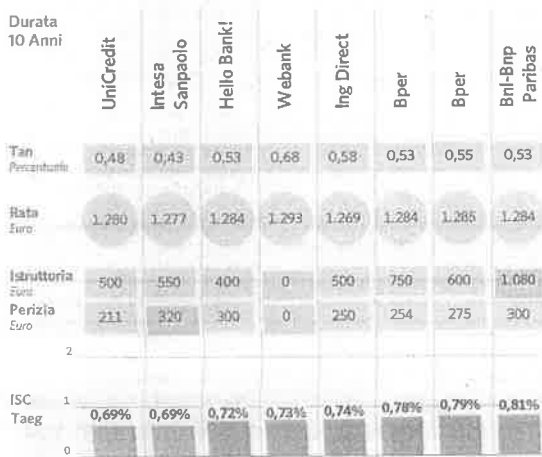


Fonte: Thomson Reuters

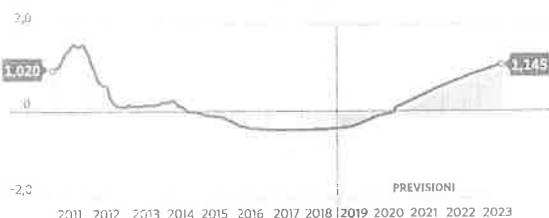
on sprecare

2018 per un ipotetico impiegato milanese di 35 anni, interessato a un mutuo

Tasso variabile



LA PREVISTA RISALITA
Le previsioni sull'andamento dell'Euribor a 3 mesi. Valori in percentuale



TRE MOSSE PER RISPARMIARE

Il punto di partenza
IL CONFRONTO VIA WEB
Navigando sulle piattaforme online che confrontano le offerte di mutui delle banche aderenti, il futuro mutuatario risparmia tempo e denaro. Esistono diversi siti che svolgono il ruolo di veri e propri intermediari con le banche emittenti. Con pochi click questi portali consentono di inserire i parametri del mutuo desiderato (importo, durata, tipologia di tasso) e ottenere un elenco delle offerte migliori in tempo reale. Volendo è possibile procedere direttamente alla richiesta del mutuo tramite la piattaforma e, in genere, il finanziamento via web costa anche meno perché le banche offrono ai broker online dei pacchetti a condizioni scontate. Ma il confronto online può anche essere di aiuto per fare una prima scrematura delle offerte senza dover fare il giro di tutte le banche. Oppure può servire semplicemente per capire - cifre alla mano - fin dove è possibile spingersi con la richiesta di finanziamento. In ogni caso mai fermarsi all'offerta del proprio istituto di credito.

Prospettare il trasloco

CAMBIARE BANCA
Spostare il proprio mutuo da una banca all'altra nel tentativo di migliorare le condizioni è ormai divenuta un'operazione di routine che non deve spaventare il mutuatario. Nella maggior parte dei casi la sostituzione o la surroga sono gratuite per il cliente. Anche in questo caso partendo da alcuni dati del mutuo in corso (debito residuo, tasso e anni a scadenza) è possibile fare simulazioni sulle piattaforme online sulla base delle reali offerte presenti sul mercato. Forti delle nuove offerte ci si può recare presso la propria banca e provare a rinegoziare il mutuo in essere per migliorare le condizioni. E se la banca non dovesse seguirvi in tale direzione, è sempre possibile contattare altri istituti che offrono condizioni più vantaggiose e surrogare.

La scelta finale

OCCHIO A CLAUSOLE E COSTI
Nella valutazione di un mutuo è soprattutto il valore del tasso (Tan) che determina l'ammontare della rata e orienta la scelta del cliente. Ma esistono altre variabili che possono rendere più conveniente un prodotto. Fate attenzione alle spese di istruttoria della pratica e di perizia sull'immobile, ma anche alle commissioni di incasso rata e all'assicurazione sottoscritta per garantire il rimborso del debito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del mutuatario. Tutte voci (comprese nel Taeg/IsC) che determinano la convenienza del finanziamento.
— a cura di **Gianfranco Ursino**

La concorrenza non si gioca solo sui saggi

Alcuni istituti arrivano ad azzerare le spese di istruttoria e perizia

Lucilla Incorvati

■ **Ritorno alla semplicità.** Potremmo riassumere così la tendenza dell'offerta e della domanda in fatto di mutuo in questo scorcio di anno. I tassi di interesse continuano a sfidare le leggi del mercato e così nel terzo trimestre (dati al 31 agosto) del 2018 hanno segnato l'ennesimo ribasso: 1,80% il tasso medio fisso (era 1,82% il secondo trimestre) e 0,79% quello variabile (stabile dal maggio scorso). Questo ha spinto soprattutto l'erogazione di mutui prima casa che raggiungono il 48,3% del totale erogato. Lo rileva l'Osservatorio di Muruonline.it (nella pagina la migliore selezione di mutui a tasso fisso e variabili a 10 e 15 anni per un mutuo di 150mila euro).

L'EFFETTO CONCORRENZA

Da punto di vista dell'offerta, la concorrenza è sempre più forte sui prodotti a tasso fisso, che storicamente non sono mai stati così convenienti: oggi il livello minimo raggiunge l'1,20% per un prodotto a 20 anni. Mentre se ci sposta su un mutuo a tasso variabile, sempre per la medesima durata, il livello minimo parte da uno 0,33%. A fronte di un tasso Eurirs a 20 anni, che più o meno stabile negli ultimi mesi, il calo dei saggi è legato proprio alle offerte promozionali delle banche che cercano di allettare il più possibile i clienti, anche azzerando lo spread (che rappresenta il guadagno teorico per la banca, che viene sommato al tasso Irs di riferimento). Una situazione favorevole dettata dall'alta competizione tra gli istituti di credito che lavorano sulla fidelizzazione, consapevoli del fatto che difficilmente in futuro, tassi più bassi di quelli attuali possano spingere i mutuatari a trasferire il proprio mutuo presso un'altra banca. Infatti, negli anni scorsi, era decisamente più accentuata la concorrenza sul fronte della surroga (trasferimento del mutuo ipotecario, quindi del contratto stipulato con la banca per l'acquisto della prima casa ad un'altra banca perché offre condizioni più vantaggiose per il cliente).

IL FASCINO DEL TASSO FISSO

A segnare un nuovo primato nel terzo trimestre del 2018 c'è ancora la domanda di mutui a tasso fisso che occupa l'83,4% del campione rilevato ma soprattutto che in termini di erogazioni raggiunge l'86,9 per cento. Del resto, con una differenza non elevata tra tasso va-

riabile e fisso, il mutuo a rata fissa e costante per tutto il periodo non solo mette al riparo dai futuri aumenti, specialmente quando il periodo di ammortamento è lungo, ma consente di pagare comunque una rata contenuta e solo leggermente più alta rispetto al tasso variabile. Trattasi di una sorta di assicurazione a basso costo che offre in cambio la tranquillità per l'intera durata del finanziamento. La durata che va per la maggiore è quella dei 20 anni: consente di diluire in un arco temporale lungo l'impegno preso con la banca.

DAL TAN AL TAEG

Nella simulazione a lato abbiamo ipotizzato il caso di un lavoratore di 35 anni che necessita di un mutuo di 150 mila euro, a fronte di un valore dell'immobile di 300mila euro. Tra le offerte a tasso fisso il mutuo più conveniente, se guardiamo al solo tasso della durata di 10 anni lo offre CheBanca! con un tan dell'0,87% (Irs 10A + 0,00% di spread) e un taeg dell'1,16%. Il taeg ricomprende tutti i costi a carico del cliente che nella tabella sono indicati. Oltre alla rata, parametrata al tan, il cliente deve quindi anche considerare quanto paga complessivamente, comprese le spese una tantum di perizia, di istruttoria e l'imposta sostitutiva pari a 375 euro. Al secondo posto in termini di convenienza c'è il mutuo di Hello Bank! del Gruppo Bnl-Bnp con un taeg dell'1,2%, che seppur con un tan più alto (1% rispetto allo 0,87% del mutuo CheBanca!) ha spese di istruttoria più basse: 400 euro contro i 900 chiesti da CheBanca! Tra le altre voci di costo da tener presente ci sono i costi di perizia che per i due prodotti ammonta rispettivamente 300 e 285 euro. Anche qui però vale la pena osservare che il terzo mutuo in base alla classifica per tasso più conveniente è quello di UniCredit (tan all'1%) con spese di istruttoria pari a 500 euro e spese di perizia pari a 211 euro. Restando sempre nell'ambito del tasso fisso ma passando alla durata di 15 anni, sventa la classifica la proposta di CapiParma (tan 1,30% e taeg è 1,43%). Seguono Widiba e Webank con un tasso fisso dell'1,46% e 1,47% e un taeg pari all'1,51% grazie alle allettanti proposte di entrambi che azzerano i costi di istruttoria e perizia. Sul fronte del tasso variabile a 10 anni ai vertici della classifica ci sono Intesa e UniCredit con un taeg dello 0,69%. A 15 anni, invece, sventa sempre Intesa Sanpaolo con un taeg dello 0,63%. Insomma, una raccomandazione è d'obbligo: controllare tutti i costi prima di scegliere e non fermarsi al solo tasso.

@lucillaincorvati

IL MARCHIO È UN MARCHIO