

TUTTOSOLDI

SANDRA RICCIO

**Sconti, promozioni
e rate gratis
La guerra dei mutui**

P. 19



Sconti, promozioni e rate gratis La guerra dei mutui a prezzi bassi

Aumenta la concorrenza tra le banche che promettono offerte convenienti, ma resta l'incognita dello spread

SANDRA RICCIO

La primavera sta portando sconti e promozioni per chi sceglie la strada del mutuo per comprare casa. Negli ultimi tempi, la concorrenza tra le banche ha introdotto un moltiplicarsi delle offerte sulla rata per la casa che hanno reso ancora più vantaggioso il finanziamento.

Finanziamenti e polizze

La lista di iniziative è lunga, si va dalla prima rata regalata (Credit Agricole), al finanziamento fino al 100% dell'acquisto (Intesa Sanpaolo), a un anno gratis per la polizza sulla casa e sulla famiglia per abitazioni in classe energetica A o B (Bnl), fino al ta-

glio sullo spread o sul tasso finale (da Unicredit a Hello-Bank insieme a molti altri istituti). Pur di strapparsi i clienti, gli istituti hanno iniziato anche ad accelerare sui tempi richiesti per la pratica e ad abbassare altre voci di costo, per esempio le commissioni di incasso mensile che, sul lungo periodo, pesano parecchio sul conto finale.

Tassi d'interesse bassi

All'aspetto degli sconti in banca si aggiunge il fatto che il momento è davvero «unico» sul mercato dei finanziamenti per la casa. I tassi fissi e i tassi variabili sono nuovamente ai minimi storici e chi vuole finanziare l'acquisto delle quattro mura ora può ottenere un prestito pagando un Taeg, cioè l'indicatore di tutti i costi,

addirittura dell'1,5% (con il fisso a 20 anni) e dello 0,70% (con il variabile a 20 anni). A spingere sul ribasso ulteriore

del costo del denaro per la casa è stato l'annuncio fatto a marzo da Mario Draghi, numero uno della Banca centrale europea (Bce). Draghi ha fatto capire che nell'area euro i tassi d'interesse non saliranno almeno fino a fine anno. In questo modo ha aperto la strada a un orizzonte di tassi bassi e vicini a zero ancora per lungo tempo. Questo nuovo scenario ha portato di nuovo i tassi chiesti in banca per il mutuo a scendere verso nuovi minimi. L'Irs, il parametro cui sono ancorati i tassi fissi, è addirittura sceso in area 1% per i finanziamenti più lunghi (a



30 anni ed era all'1,3% a gennaio). Non succedeva dal 2016, quando ancora la Bce immetteva denaro nel sistema dell'economia con il Qe, il Quantitative easing di politica monetaria espansiva.

Insomma movimenti bruschi dei tassi non sono in vista. Detto ciò è anche vero che con la fiammata del Btp di questi ultimi giorni, le banche potrebbero alzare i loro spread, vale a dire l'extra-costi che va nelle loro casse e che si somma al costo del denaro (Irs, Euribor, Bce) per arrivare al tasso finito, vale a dire quel che è il tasso finale del mutuo. Potrebbero fare questo passo perché costrette a pagare di più i capitali che chiedono sul mercato internazionale.

«L'aspettativa di tassi ai minimi ancora a lungo aiuta le banche a proporre offerte più allettanti anche sulle durate più lunghe – dice Roberto Anedda, Direttore Marketing di MutuiOnline.it -. Va detto però che non tutti gli istituti si sono mossi allo stesso modo e nella stessa direzione. Ogni banca ha offerte differenti e non tutte hanno deciso di trasferire automaticamente alla clientela questo nuovo vantaggio che si è creato dopo le parole di Draghi». Chi ha migliorato le condizioni proposte è stato avvantaggiato dall'Eurirs in calo. E' il caso soprattutto di quegli istituti che propongono alla propria clientela direttamente il tasso finito, senza quindi distinguere tra lo spread della banca e il costo di riferimento del denaro.

Per l'esperto, dopo gli ultimi movimenti, la differenza tra una banca e l'altra può oggi arrivare anche a mezzo punto percentuale sul tasso finale. Si tratta di parecchi soldi di scostamento se si guarda a tutti i decenni di rate da pagare. Per fare un esempio, mezzo punto percentuale in più su un mutuo a tasso fisso dell'importo di 100mila euro a 20 anni significa 15-20 euro in più a rata (vale a dire 495 euro contro 480 euro). Su 30 anni la differenza è anche più marcata. Cercando quindi bene tra le tante proposte e arrivando all'offerta più vantaggiosa si risparmiano diverse migliaia di euro, sull'intera durata del finanziamento. —

gi arrivare anche a mezzo punto percentuale sul tasso finale. Si tratta di parecchi soldi di scostamento se si guarda a tutti i decenni di rate da pagare. Per fare un esempio, mezzo punto percentuale in più su un mutuo a tasso fisso dell'importo di 100mila euro a 20 anni significa 15-20 euro in più a rata (vale a dire 495 euro contro 480 euro). Su 30 anni la differenza è anche più marcata. Cercando quindi bene tra le tante proposte e arrivando all'offerta più vantaggiosa si risparmiano diverse migliaia di euro, sull'intera durata del finanziamento. —

CC BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

Irs

È il tasso interbancario di riferimento usato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso. È chiamato anche Eurirs e viene diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea. È pari ad una media ponderata delle quotazioni a cui le banche nell'Unione Europea realizzano l'Interest rate swap. Ultimamente l'Irs è sceso all'1% per i finanziamenti più lunghi (a 30 anni) rispetto all'1,3% di gennaio. Un calo record che non si vedeva dal 2016.

100%

La percentuale di finanziamento concesso da Intesa Sanpaolo per l'acquisto della casa





Migliori offerte di mutuo per acquisto prima casa

su www.mutuonline.it

centimetri - LA STAMPA

MILANO. Impiegato di 35 anni, importo mutuo 100.000 euro
Valore immobile 200.000 euro. Rilevazioni del 17/05/2019

Durata 20 anni (l'Euribor è negativo e intorno a -0,30%. L'Iris intorno all'1%)

*Tasso di interesse
effettivo

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)*
CREDEM	0,33% (Euribor 3M + 0,65%)	€ 431	0,70%
IW BANK	0,70% (Euribor 1M + 1,00%)	€ 447	0,74%
BANCA SELLA	0,63% (Euribor 3M + 0,95%)	€ 444	0,79%
UNICREDIT	0,63% (Euribor 3M + 0,95%)	€ 444	0,80%
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA	0,60% (Euribor 6M + 0,60%)	€ 442	0,82%
Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)*
CREDEM	1,20% (IRS 10A + 0,70%)	€ 469	1,54%
IW BANK	1,45% (IRS 20A + 0,40%)	€ 480	1,58%
CRÉDIT AGRICOLE ITALIA	1,48% (IRS 20A + 0,45%)	€ 482	1,63%
WEBANK	1,60% (IRS 20A + 0,55%)	€ 487	1,64%
WIDIBA	1,55% (IRS 20A + 0,50%)	€ 485	1,64%