



Approfondimento **Mutui**

## Mutui, tassi ancora più giù grazie alla Bce: sul mercato offerte fino allo 0,6%

15 LUGLIO 2020

Le azioni anti-Covid della Banca centrale europea hanno schiacciato ancor di più i costi per i finanziamenti. Il mercato torna a muoversi dopo il congelamento per il lockdown. La convenienza delle surroghe

DI RAFFAELE RICCIARDI



4 / 5



COMMENTA



CONDIVIDI

**Milano.** Il mercato **immobiliare**, visto attraverso la lente dei mutui, sta dando qualche segnale di ripresa dopo il congelamento legato al lockdown nella fase più acuta del Covid. Le condizioni, d'altra parte, sono più che mai vantaggiose per chi avesse voglia e risorse per lanciarsi in una compravendita immobiliare, con la sponda degli istituti di credito.

### ***Immobiliare, la situazione nelle città:***

- **Milano**
- **Napoli**
- **Roma**
- **Firenze**
- **Genova**

I dati Abi pubblicati ieri lo dicono chiaramente e il concetto è rafforzato da una ricognizione svolta da MutuiSupermarket.it, il portale di comparazione delle offerte di finanziamento. Secondo l'associazione delle banche, nel maggio scorso il totale dei prestiti alle famiglie è cresciuto del +1,3% (+1,1% nel mese precedente; -1,5% a novembre 2013). La parte dei mutui, in questo ambito, è stata di una leggera accelerata: (+2% la variazione annua, dal +1,9% di aprile), mentre sul credito al consumo c'è stata una frenata al +1,3% annuo dal +2,5% dei aprile. A favore dell'apertura di un finanziamento per l'acquisto della casa giocano i tassi "particolarmente bassi" rintracciati dall'Abi: i nuovi interventi della Banca centrale europea per l'uscita dalla pandemia hanno schiacciato ulteriormente il costo del debito. Secondo l'ultima fotografia ufficiale, la media dei tassi sulle nuove operazioni di finanziamento per l'acquisto di immobili si trovava all'1,26% a giugno. E da allora, c'è da scommettere, potrebbe esser scesa ancora.

L'Osservatorio di MutuiSupermarket.it di luglio evidenzia infatti una nuova discesa dell'Irs, il parametro al quale sono ancorati i mutui a tasso fisso che oggi giorno compongono la stragrande maggioranza del mercato. A luglio ha subito un "crollo vertiginoso" rispetto all'inizio di giugno: quello a 10 anni è sceso a -0,18% rispetto al -0,03% dell'8 giugno, mentre quello a 20 anni è pari a 0,05%, a 25 anni si attesta sullo 0,03% e siamo allo zero tondo per quello a 30 anni.

Forse anche per la spinta di questa dinamica, oltre che per un lento ritorno alla

normalità, dal portale segnalano che le richieste di mutui per l'acquisto della prima casa si stanno riprendendo dopo il periodo di lockdown: "È sicuramente una buona notizia per il settore che in questi mesi ha sofferto come molti altri comparti dell'economia italiana. I bassi livelli dei tassi ritornano ad essere uno stimolo per i mutuatari che vogliono acquistare un immobile, un sogno di molti che per qualche mese è rimasto nel cassetto. Le famiglie si stanno risvegliando dall'incubo del coronavirus e riprogettano di comprare casa".

### **Le offerte su tassi fissi e variabili per le nuove operazioni**

L'Osservatorio consente di fare una ricognizione di quel che si trova sul mercato a questo punto: si arriva a TAEG poco sopra lo 0,6% (il Tasso annuo effettivo globale, l'indicatore onnicomprensivo che rende il costo annuo del finanziamento ricevuto, includendo spese di gestione e altre voci. Il Tan è invece il tasso nominale che indica il solo costo per gli interessi). Per un mutuo d'acquisto a tasso fisso a 20 anni per un importo di 140.000 euro con un valore dell'immobile di 280.000 euro, richiesto da un 34enne residente a Roma - esemplifica l'Osservatorio - si trovano le seguenti proposte: Intesa Sanpaolo (istruttoria in filiale, TAN 0,45%, rata 610,09 euro; TAEG 0,61%); IWBanck (istruttoria da casa, TAN 0,60%, rata 619,18 euro; TAEG 0,70%); Crédit Agricole (istruttoria in filiale, TAN 0,60%, rata 619,18 euro; TAEG 0,73%); Credem (istruttoria in filiale, TAN 0,50%, rata 613,11 euro; TAEG 0,75%); UBI Banca (istruttoria in filiale, TAN 0,60%, rata 619,18 euro; TAEG 0,76%).

Minoritaria, vista l'opportunità di cogliere tassi al minimo storico e assicurarseli per sempre, è la fetta di consumatori che stanno ricorrendo ai tassi variabili. In questo caso il parametro di riferimento è l'Euribor, che nella scadenza a un mese si attesta a -0,50%, per quella a tre mesi è pari a -0,44%, infine per quella a 6 mesi registra un -0,33%. Nella stessa ipotesi di prima, ma con un tasso variabile, MutuiSupermarket.it mette in fila queste offerte: Unicredit (istruttoria in filiale, indice Euribor 3 mesi, Spread 0,80%; TAN 0,36%; rata 604,67 euro, TAEG 0,48%); Intesa Sanpaolo (istruttoria in filiale, indice Euribor 1 mese; Spread 0,90%; TAN 0,40%; rata 607,07 euro; TAEG 0,56%); Crédit Agricole (istruttoria in filiale, indice Euribor 3 mesi, Spread 0,87%; TAN 0,43%; rata 608,88 euro, TAEG 0,56%); Credem (istruttoria in filiale, indice Euribor 3 mesi, Spread 0,75%; TAN 0,30%; rata 601,32 euro, TAEG 0,58%); IWBanck (istruttoria da casa, indice Euribor 1 mese, Spread 0,85%; TAN 0,55%; rata 616,14 euro, TAEG 0,62%).

La discesa dei tassi continua, infine, a sostenere la convenienza delle **surroghe** "che, negli ultimi mesi di pandemia, l'hanno fatta da padrone in termini di richieste. Sicuramente allo stato attuale, traslocare il mutuo gratuitamente da una

banca all'altra, per poter usufruire di condizioni più convenienti, è una opzione che può garantire un risparmio notevole".

## Mutui

---