



BANCA DINAMICA	ING DIRECT	INTESA SANPAOLO	MEDIOLANUM	MONTE DEI PASCHI	BANCA SELLA	UBI BANCA	UNICREDIT	WEBANK
----------------	------------	-----------------	------------	------------------	-------------	-----------	-----------	--------

2,70	3,17*	1,60	-	1,78	1,80	2,05	1,80	2,17
2,85	3,32*	1,80	-	2,73	2,40	2,15	2,17	2,17
2,85	3,32*	1,80	-	2,73	2,40	2,15	2,17	2,27
2,85	3,32*	1,80	-	2,73	2,40	2,15	2,17	2,27
2,95	3,62*	1,90	-	2,73	2,40	2,30	2,22	2,27
2,95	3,62*	1,90	-	2,73	2,40	2,30	2,22	2,27
-	-	3,75	-	3,93	-	-	-	-
-	-	3,75	-	3,93	-	-	-	-
-	-	4,15	-	3,93	-	-	-	-

3 mesi	3 mesi	1 mese	3 mesi	6 mesi	3 mesi	1 mese	3 mesi	3 mesi
1,20	1,40**	1,15	1,15	0,60	1,30	1,10	1,20	0,90
1,30	1,55**	1,30	1,15	1,20	1,30	1,30	1,25	1,00
1,30	1,55**	1,30	1,15	1,20	1,30	1,30	1,25	1,00
1,30	1,55**	1,30	1,15	1,20	1,30	1,30	1,25	1,00
1,40	1,85**	1,45	1,35	1,20	1,30	1,35	1,35	1,10
1,40	1,85**	1,45	1,35	1,20	1,30	1,35	1,35	1,10
-	-	2,55	-	2,00	-	-	-	-
-	-	2,55	-	2,00	-	-	-	-
-	-	2,90	-	2,00	-	-	-	-

2,70	3,22	1,60	-	1,88	2,40	2,20	1,80	2,17
2,90	3,37	1,80	-	2,73	2,40	2,35	2,17	2,17
3,05	3,37	1,80	-	2,73	2,40	2,35	2,17	2,27
3,05	3,37	1,80	-	2,73	2,40	2,35	2,17	2,27
3,10	3,67	1,90	-	2,73	2,40	2,40	2,22	-
3,10	3,67	1,90	-	2,73	2,40	2,40	2,22	-
-	-	4,00	-	-	-	-	-	-
-	-	4,00	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-

3 mesi	3 mesi	1 mese	3 mesi	6 mesi	3 mesi	1 mese	3 mesi	3 mesi
1,20	1,45**	1,15	-	0,70	1,30	1,25	1,20	0,90
1,35	1,60**	1,30	-	1,20	1,30	1,45	1,25	1,00
1,45	1,60**	1,30	-	1,20	1,30	1,45	1,25	1,00
1,45	1,60**	1,30	-	1,20	1,30	1,45	1,25	1,00
1,60	1,90**	1,45	-	1,20	1,30	1,55	1,35	-
1,60	1,90**	1,45	-	1,20	1,30	1,55	1,35	-
-	-	2,55	-	-	-	-	-	-
-	-	2,55	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-

# Nel mercato degli spread il fisso batte il variabile

Le banche applicano «ricarichi» meno cari sui prestiti legati all'Eurirs

Vito Lops

Il mercato dei mutui è estremamente dinamico. Perché le banche in più momenti durante l'anno cercano di calibrare le erogazioni muovendo gli spread. Chi ha intenzione di aumentare i volumi tende a ridurre il margine applicato sul finanziamento. Viceversa, elevare lo spread può rappresentare un modo elegante per defilarsi dal mercato, magari perché il budget dell'anno è stato già raggiunto. Per questo motivo il primo consiglio che un aspirante mutuatario avveduto dovrebbe seguire è di non affezionarsi alla banca presso cui si ha il conto corrente. Perché non è detto che questa sia tra le più competitive nel momento in cui si sceglie di chiedere un mutuo. Quando c'è da stipulare un prestito poliennale bisogna cogliere l'attimo e aprirsi alla possibilità di chiedere il finanziamento alle banche che per ragioni di marketing risultano, nel momento della stipula, le migliori. Anche se si tratta di istituti poco noti o con cui non si è mai prima avuto a che fare. Inoltre, non è detto che un istituto

che risulti particolarmente conveniente su un mutuo a tasso fisso figuri anche tra i più competitivi sul variabile. Quindi è bene prima sciogliere il dubbio amletico sul tasso (si veda anche articolo nella pagina a sinistra) e poi, una volta sgombrato il campo, individuare gli istituti primi nella lista. Per esempio, in questa fase (come evidenziato dalla tabella di MutuiSupermarket.it) per chi è orientato verso il fisso, i prodotti di Intesa Sanpaolo (che applica un Tan tra l'1,6% e l'1,9%) e di Bnl (da 1,75% a 1,95%) risultano "scontati". Questi istituti applicano le stesse condizioni anche sui mutui di surroga (cioè quando si sposta il vecchio mutuo presso un'altra banca che applica condizioni migliori) a tasso fisso. Ma nell'universo del variabile le due banche scendono dal podio. In questo momento Deutsche Bank, in merito ai mutui di acquisto, si candida tra le più a sconto con un Tan (Tasso annuo nominale) dello 0,95%. Invece nell'ipotesi di una surroga verso il variabile a porsi in prima fascia sono Banco Bpm e Webank con Tan tra lo 0,9% e l'1%.

Il costo del mutuo, poi, non dipende solo dal tasso ma anche dal "loan to value", cioè dalla percentuale del prestito rispetto al valore dell'immobile (colonna sinistra della tabella). Generalmente, gli spread e di conseguenza il Tan (dato dalla

somma tra spread ed Euribor per il variabile e tra spread ed Eurirs per il fisso) più bassi sono riservati ai mutui con "loan to value" non superiori al 50%. Questo perché un mutuatario che paga di tasca propria metà del valore della casa è considerato più affidabile rispetto a chi mette sul piatto il 20% e chiede alla banca il rimanente 80%.

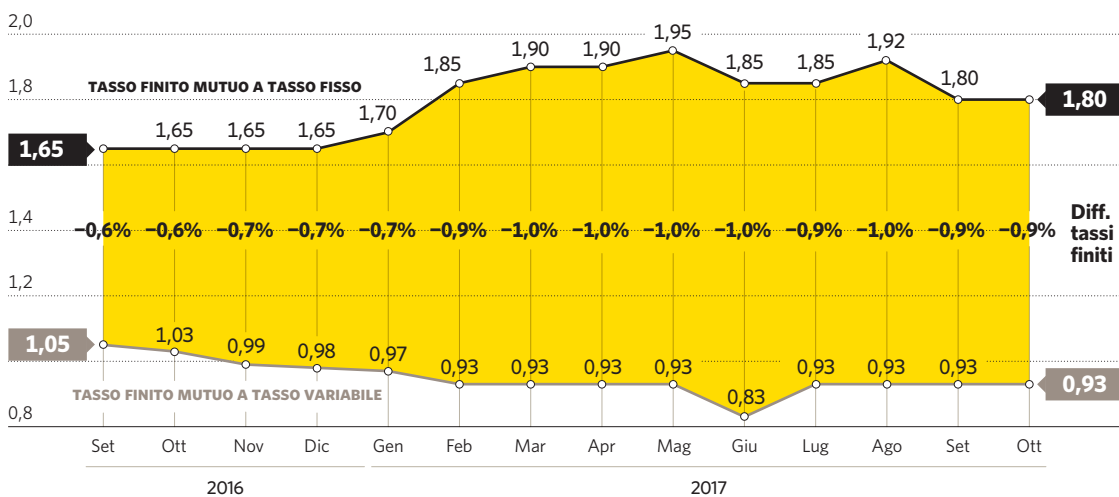
La fotografia del mercato spinge poi a un'altra considerazione. Oggi le banche applicano spread molto più bassi (in media 0,5%) sul fisso rispetto a quelli applicati sul variabile (0,9%). Nonostante questo, i tassi finiti (sintetizzati in tabella) registrano un ampliamento del vantaggio in partenza del variabile rispetto al fisso. Se un anno fa la distanza tra il miglior variabile e il miglior fisso era dello 0,6%, oggi siamo allo 0,9% (si veda grafico in basso a sinistra). Come mai? «Perché nell'ultimo anno - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it - l'Eurirs è cresciuto molto (il tasso a 20 anni è passato dallo 0,7% all'1,49%, ndr) mentre l'Euribor è rimasto pressoché invariato e sottozero».

Le banche che vogliono essere competitive sul fisso sono quindi costrette a ridurre gli spread per compensare in parte l'aumento degli Eurirs. Mentre sul variabile questo "sforzo" non è necessario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Mutui a tasso fisso più pesanti rispetto a un anno fa

I tassi finiti dei mutui indicizzati a Eurirs ed Euribor. Importo 140mila € a 20 anni, valore immobile 220mila euro. Dati in percentuale



### Le proposte delle banche

I tassi applicati in base alla percentuale di mutuo richiesto (Loan to value)

BANCO BPM	BNL	CARIPARMA	CHEBANCA!	CREDEM	DEUTSCHE BANK
-----------	-----	-----------	-----------	--------	---------------

LEGENDA

- <1%
- da 1,0 a 1,59%
- da 1,60 a 1,99%
- da 2,0 a 2,59%
- da 2,60 a 2,99%
- da 3,0 a 3,59%
- da 3,60 a 3,99%
- oltre 4,0

#### MUTUI A TASSO FISSO

Il Tan su 140mila euro (durata 20 anni) chiesti da un 34enne

Percentuale	BANCO BPM	BNL	CARIPARMA	CHEBANCA!	CREDEM	DEUTSCHE BANK
<= 50%	2,02	1,75	1,90	2,22	1,72	2,13
51% - 60%	2,02	1,80	2,08	2,27	2,07	2,13
61% - 65%	2,02	1,80	2,08	2,27	2,07	2,13
66% - 70%	2,02	1,95	2,08	2,27	2,07	2,13
71% - 75%	2,02	1,95	2,14	2,47	2,50	2,28
76% - 80%	2,02	1,95	2,14	2,47	2,50	2,28
81% - 90%	-	-	-	-	-	-
91% - 95%	-	-	-	-	-	-
96% - 100%	-	-	-	-	-	-

#### MUTUI A TASSO VARIABILE

Lo spread applicato su 140mila euro (durata 20 anni) chiesti da un 34enne

Percentuale	Euribor	3 mesi	1 mese	3 mesi	3 mesi	3 mesi	3 mesi
<= 50%	0,90	1,15	1,18	1,25	0,90	0,95	0,95
51% - 60%	1,00	1,30	1,30	1,33	1,10	0,95	0,95
61% - 65%	1,00	1,30	1,34	1,33	1,10	0,95	0,95
66% - 70%	1,00	1,40	1,34	1,33	1,10	0,95	0,95
71% - 75%	1,00	1,40	1,40	1,68	1,35	0,95	0,95
76% - 80%	1,00	1,40	1,40	1,68	1,35	0,95	0,95
81% - 90%	-	-	-	-	-	-	-
91% - 95%	-	-	-	-	-	-	-
96% - 100%	-	-	-	-1	-	-	-

#### SURROGA A TASSO FISSO

Il Tan su 140mila euro (durata 20 anni) chiesti da un 34enne

Percentuale	BANCO BPM	BNL	CARIPARMA	CHEBANCA!	CREDEM	DEUTSCHE BANK
<= 50%	2,02	1,75	1,85	2,42	1,97	2,93
51% - 60%	2,02	1,80	2,08	2,47	2,32	2,93
61% - 65%	2,02	1,80	2,08	2,47	2,32	2,93
66% - 70%	2,02	1,95	2,08	2,47	2,32	2,93
71% - 75%	2,02	1,95	2,14	2,67	2,75	3,13
76% - 80%	2,02	1,95	2,14	2,67	2,75	3,13
81% - 90%	-	-	-	-	-	-
91% - 95%	-	-	-	-	-	-
96% - 100%	-	-	-	-	-	-

#### SURROGA A TASSO VARIABILE

Lo spread applicato su 140mila euro (durata 20 anni) chiesti da un 34enne

Percentuale	Euribor	3 mesi	1 mese	3 mesi	3 mesi	3 mesi	3 mesi
<= 50%	0,90	1,15	1,18	1,45	1,10	1,40	1,40
51% - 60%	1,00	1,30	1,30	1,53	1,25	1,40	1,40
61% - 65%	1,00	1,30	1,34	1,53	1,25	1,40	1,40
66% - 70%	1,00	1,40	1,34	1,53	1,25	1,40	1,40
71% - 75%	1,00	1,40	1,40	1,88	1,50	1,60	1,60
76% - 80%	1,00	1,40	1,40	1,88	1,50	1,60	1,60
81% - 90%	-	-	-	-	-	-	-
91% - 95%	-	-	-	-	-	-	-
96% - 100%	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Sconto di € 30 sulla rata per i primi 10 anni in caso di addebito su conto corrente arancio;  
 (\*\*) spread comprensivo dello sconto di 0,30% per l'addebito delle rate su conto corrente arancio