

M&G
INVESTMENTS
Esperti in
multi-asset

Jean Pierre Mustier, capo di Unicredit



BANCHE
Unicredit, al via l'aumento
Sono in arrivo 13 miliardi
e molti nuovi soci (importanti)

RIGHI A PAGINA 7

Il Batman della Lego



IL FILM DELLA WARNER
Irriverente e spiritoso
Sullo schermo Lego Batman,
merchandising al potere

SACCHI E ULIVI A PAGINA 15

M&G
INVESTMENTS
Esperti in
multi-asset

CORRIERE ECONOMIA

MERCATI, IMPRESE, FINANZA

Direzione, Redazione, Amministrazione, Tipografia Via Solferino 28, Milano 20121
Tel. 02.62.82.1 Servizio Clienti 02.63.79.75.10



Mutui Tassi bassi (ma per quanto?) La guida alle occasioni migliori

DI GINO PAGLIUCA E ROBERTO E. BAGNOLI

I tassi dei mutui «fissi» sono già saliti un po'. I variabili vincono la partita della convenienza con 75 euro in meno al mese per un prestito ventennale. E, a conti fatti, resterebbero competitivi anche ipotizzando una lenta risalita che riportasse l'Euribor all'1% nel 2022. Dal giovanissimo che vuole acquistare un bilocale con la garanzia

dei genitori, alla famiglia che ha bisogno di una casa più grande, dal trentacinquenne che investe un terzo dello stipendio nella prima casa al professionista che fa il mutuo per non smobilizzare un investimento fino agli ultimi clienti della surroga, ecco la nuova mappa dei costi «disegnata» con le storie di cinque profili diversi di mutuatario medio.

ALLE PAGINE 24 E 25

Come investire
e risparmiare

PATRIMONI & FINANZA

Tendenze Dopo il rialzo dei tassi a lungo termine che ha fatto salire le rate dei prodotti più gettonati fino ad oggi, la nuova mappa dei costi. Sei un

Mutui ai minimi, ecco le

DI GINO PAGLIUCA

Per un mutuo a tasso fisso ora si spende di più. In sei mesi il costo del denaro a lungo termine è aumentato di 70 centesimi e l'incremento ha finito per scaricarsi subito sulle condizioni praticate dalle banche. Anche gli istituti che avevano mantenuto a inizio anno le quotazioni 2016 hanno dovuto cambiare politica. Abbiamo provato a rilevare i costi dei mutui fissi il 31 gennaio scorso e ripetuto la medesima operazione il giorno dopo per verificare che il cambio di mese ha portato a un incremento medio dei tassi di 20 centesimi di punto.

E con tutta probabilità anche gli istituti che oggi offrono le migliori condizioni dovranno provvedere a

Vincono i «variabili» con 560 euro a 20 anni, 75 in meno dei «fissi». Restano competitivi anche ipotizzando che nel 2022 l'Euribor torni all'1%. Ma...

un ulteriore rialzo. Salvo l'ipotesi di calo del costo del denaro a lungo termine, al momento improbabile visti i segnali di ripartenza dell'inflazione in area euro. È indicativo a questo proposito il fatto che le due banche considerate benchmark del mercato, Intesa Sanpaolo e Unicredit, oggi non risultino tra le più convenienti, dopo aver guidato negli scorsi anni la discesa dei costi.

La situazione

Il proseguimento del Qe per tutto il 2017 mantiene invece a temperature polari il livello dell'Euribor, fermo ormai da mesi con il parametro mensile a -0,37% e il trimestrale a -0,30%. Il divario teorico tra fissi e variabili, rappresentato dalla differenza tra l'Euri-

bor a tre mesi e l'Eurirs a 20 anni, si pone tra i 170 e i 180 centesimi. Le previsioni del Liffe di Londra, dove si trattano i contratti future, sono di un ritorno dell'Euribor a tre mesi in territorio positivo a metà 2019, mentre per vederlo all'1% bisognerà aspettare la fine del 2022. E parliamo comunque di un livello che renderebbe i prestiti variabili avviati oggi più vantaggiosi di quelli fissi.

Questa situazione, indotta dal mutamento lentissimo di uno scenario incredibilmente depresso dei tassi, potrebbe quindi portare a un ritorno di interesse per i finanziamenti indicizzati. Sembra paradossale, ma è così. Nel 2016 la maggioranza dei finanziamenti è stata stipulata a tasso fisso, ora è possibile un rimescolamento delle

carte. Se consideriamo un mutuo tipo da 120 mila euro per l'acquisto di una casa da 180 mila, le migliori offerte sul mercato a 20 anni oggi vedono rate del variabile attorno ai 560 euro al mese mentre per il fisso ne servono circa 75 in più. Ma le condizioni cambiano molto a seconda della durata del finanziamento (il fisso sotto i venti anni costa meno) e della percentuale di apporto dei contanti.

La guida

Per dare una piccola guida alla scelta del mutuo abbiamo ipotizzato quattro diverse situazioni, che vanno da quella del giovane al limite della «bancabilità» al cinquantenne benestante che sceglie di finanziare l'acquisto di una porzione di casa, pur avendo disponi-

PATRIMONI & FINANZA
I conti in tasca

Come investire
e risparmiare



ragazzo o compreresti un immobile più grande? Cinque idee per diversi profili in cerca di un prestito

ultime occasioni

bilità. Abbiamo poi aggiunto un'ipotesi di surroga; i dati sono stati elaborati sulla base di quanto risultava sul sito mutuiOnline.it il 1° febbraio, il costo complessivo del finanziamento è calcolato tenendo conto delle spese legate al mutuo e delle detrazioni fiscali sugli interessi.

Commentando l'andamento attuale del mercato, il direttore marketing di mutuiOnline Roberto Anedda spiega: «Nelle ultime settimane c'è stata un'accelerazione delle richieste perché si è diffusa la sensazione che i tassi potrebbero cambiare e abbiamo registrato anche un aumento delle richieste di surroga. È pensabile che alcune banche potranno ancora aumentare un po' i tassi fissi ma non penso che si possano verifica-



Bce Il governatore Mario Draghi: tassi fermi a lungo

re scossoni, anche se un incremento delle richieste di prodotti a tasso variabile appare verosimile».

Secondo Stefano Rossini, alla guida di mutuisupermarket.it, «i tassi ai minimi sono una delle due componenti che spiegano l'aumento delle richieste di mutui per l'acquisto dello scorso anno: la seconda è la diminuzione dei prezzi delle case e qui non si vedono segnali di inversione di tendenza a livello nazionale». Significa che se per comprare l'acquirente di casa deve pagare mezzo punto in più per la rata ma finanziarsi per qualche migliaia di euro in meno grazie alla discesa dei prezzi cambierà poco.

A chi ritiene che il maggior costo del tasso fisso sia una ragionevole assicurazione contro il rischio

di aumento del costo del denaro va comunque consigliato di chiarire con la banca sin dal primo momento in quale fase dell'istruttoria viene fissato il tasso; in tutti i casi comunque meglio leggere bene i documenti che vengono presentati. Di recente abbiamo verificato il caso di un mutuatario che forte delle assicurazioni date in fase di istruttoria voleva cambiare la durata del finanziamento ricevendo però un diniego. La modifica era richiamata dalla pubblicità del mutuo, ribadita in termini del tutto generici nei documenti di istruttoria mentre il contratto firmato davanti al notaio — l'unico che vale — metteva limiti temporali precisi per esercitare l'opzione.