

OFFERTE DI SURROGA

La top 10 delle proposte di surroga a tasso fisso e a tasso variabile*

TASSO FISSO

BANCA	TAN (%)	TAEG (%)	RATA (€)
1 Crédit Agricole	0,79	0,82	585,76
2 Hello Bank	0,85	0,90	589,20
3 BNL	0,85	0,90	589,20
4 Credem	1,05	1,13	600,77
5 UniCredit	1,10	1,17	603,68
6 Webank	1,17	1,18	607,77
7 IWBanck	1,25	1,26	612,47
8 Intesa Sanpaolo	1,20	1,28	609,53
9 UBI Banca	1,25	1,30	612,47
10 Deutsche Bank	1,36	1,37	618,97

TASSO VARIABILE

BANCA	TAN (%)	TAEG (%)	RATA (€)
1 Hello Bank	0,60	0,65	575,12
2 BNL	0,60	0,65	575,12
3 Credem	0,59	0,66	574,16
4 UniCredit	0,66	0,72	577,90
5 Crédit Agricole	0,74	0,77	582,45
6 Banco di Sardegna	0,69	0,77	579,77
7 Intesa Sanpaolo	0,70	0,78	580,80
8 Webank	0,96	0,96	595,08
9 Banco BPM	0,91	0,99	592,20
10 Banca Sella	1,10	1,19	603,45

(*) Mutuo attuale con capitale residuo di 130.000 euro, durata residua di 20 anni, valore immobile di 220.000 euro; (**) Mutuo acquisto per importo di 130.000 euro, durata di 20 anni, valore immobile di 220.000 euro. Fonte: MutuiSupermarket.it (rilevazione al 18 settembre 2019)

OFFERTE DI NUOVO MUTUO

La top 10 delle proposte di mutuo acquisto a tasso fisso e a tasso variabile**

TASSO FISSO

BANCA	TAN (%)	TAEG (%)	RATA (€)
1 Crédit Agricole	0,69	0,83	580,06
2 Hello Bank	0,85	1,00	589,20
3 Credem	0,80	1,00	586,34
4 BNL	0,85	1,05	589,20
5 IWBanck	0,95	1,05	594,97
6 Deutsche Bank	0,95	1,09	594,97
7 UBI Banca	0,95	1,12	594,97
8 Webank	1,07	1,14	601,93
9 UniCredit	1,10	1,22	603,68
10 Intesa Sanpaolo	1,20	1,40	609,53

TASSO VARIABILE

BANCA	TAN (%)	TAEG (%)	RATA (€)
1 Credem	0,50	0,73	569,09
2 Hello Bank	0,60	0,75	575,12
3 UniCredit	0,65	0,80	577,90
4 BNL	0,60	0,80	575,12
5 Crédit Agricole	0,68	0,82	579,60
6 Banco di Sardegna	0,69	0,87	579,77
7 Intesa Sanpaolo	0,70	0,89	580,80
8 Webank	0,85	0,92	589,32
9 Banco BPM	0,85	1,04	589,32
10 Deutsche Bank	0,90	1,04	592,08

I RISPARMI DA SURROGA

Simulazione del risparmio di interessi con la surroga di un mutuo a tasso fisso (verso un nuovo mutuo a tasso fisso)
Mutuo attuale con capitale residuo 130.000 euro, durata residua 20 anni, valore immobile 220.000 euro

MUTUATARIO	A	B	C	D
Tasso fisso mutuo attuale in %	2,50	2,00	1,50	1,00
Rata attuale in €	688,87	657,65	627,31	597,86
Tasso fisso mutuo di surroga* in %	0,79	0,79	0,79	0,79
Rata mutuo di surroga* in €	585,76	585,76	585,76	585,76
Risparmio per singola rata in €	103,11	71,89	41,55	12,10
Risparmio per durata residua mutuo in €	24.746,40	17.253,20	9.971,77	2.904,62

(*) Migliore offerta rilevata sul sito MutuiSupermarket.it il 17 settembre 2019
Fonte: MutuiSupermarket.it

2

Pricing differenziato. Lo spread varia in relazione alla rischiosità del cliente, misurata con il «loan to value»: più alto il mutuo rispetto al valore della casa, più alto il tasso

La rata bloccata conviene per finanziamenti fino all'80%

Vito Lops

La nuova era dei tassi bassi - quella stessa in cui i BoT "offrono" rendimenti negativi fino a 2 anni e i BTP a 10 anni pagano all'incirca lo 0,9% e la stessa in cui l'inflazione in Italia ad agosto si è attestata allo 0,4% annualizzato - non esenta dalla partita anche i mutui. Se oggi è decisamente complicato estrarre valore da un investimento finanziario allo stesso tempo, l'altro lato della medaglia ci dice che non è mai stato così conveniente indebitarsi.

La comparazione

Analizzando infatti le dieci migliori offerte disponibili sul mercato - relative a un mutuo di 130mila euro che riflette l'importo medio erogato e a un immobile di 220mila euro, anche qui prendendo i valori delle operazioni di compravendita immobiliare - il Tan medio di un mutuo a tasso fisso si attesta sotto la soglia dell'1%: per la precisione allo 0,91%, passando dallo 0,69% di Crédit Agricole all'1,2% di Intesa Sanpaolo (elaborazione MutuiSupermarket.it). Traslando la stessa operazione di confronto nell'universo dei contratti a tasso variabile la media scende allo 0,68% con un pun-

to più basso allo 0,5% (Credem) e la decima piazza allo 0,9% (Deutsche Bank). Se poi andiamo a sommare le spese accessorie (eventuali costi di istruttoria, perizia, spese di incasso rata, ecc.) e quindi consideriamo, come dovrebbe fare qualsiasi aspirante mutuatario, il Taeg (Tasso annuo effettivo globale) in media i fissi si attestano all'1,06% e i variabili allo 0,85%.

Distanza tra fisso e variabile

Queste percentuali ci indicano che la distanza in partenza tra fisso e variabile si è assottigliata in modo clamoroso. Oggi optare per il fisso costa appena 21 punti base in più (0,21%). Negli ultimi 10 anni la distanza tra le due opzioni invece si è attestata tra i 100 e 150 punti base, con punte oltre i 200. In un mondo in cui i tassi si comportano razionalmente è più che giustificato che il variabile in partenza costi meno del fisso proprio perché, a differenza del secondo, espone le rate alle oscillazioni dei tassi di mercato (l'Euribor e/o il tasso di riferimento della Bce). Mentre chi opta per il fisso non imbarca questo rischio e quindi paga con un tasso un po' più caro questa sorta di assicurazione implicita che copre dall'evenienza negativa di aumenti dei tassi (e delle rate da rimborsare).

Dominio del tasso fisso

Il punto è che oggi il mercato ha portato sui minimi il costo di questa assicurazione (appunto allo 0,21%) tale da vanificare quasi del tutto il vantaggio iniziale (in termini di minore costo) del mutuo a tasso variabile. Ecco perché, oggi, tanto le nuove erogazioni quanto le surroghe evidenziano un predominio incontrastato del fisso. Già a inizio anno - quando la distanza tra fisso e variabile si aggirava intorno ai 60 punti base - quasi nove italiani su dieci sceglievano la tranquillità della rata bloccata per sempre. Considerato che ora il distacco si è quasi annullato è molto probabile che il dominio del fisso nei prossimi mesi si rafforzerà andando a sfiorare quasi l'unanimità sui nuovi contratti. Per certi versi si tratta di una semplificazione. L'amletico dubbio tra fisso e variabile - che negli ultimi anni ha consentito a chi ha optato per la seconda direzione di risparmiare molti interessi considerato che dal 2015 l'Euribor è diventato negativo e pertanto anziché aggiungersi allo spread della banca va sottratto facendo quindi diminuire, anziché aumentare, il costo delle rate - si sta spontaneamente risolvendo verso il fisso. Fin-

ché il costo dell'assicurazione per una rata fissa è di appena lo 0,2%, anche i mutuatari teoricamente appartenenti al partito del tasso variabile sono chiamati a ricredersi.

Attenzione al «loan to value»

Se la scelta del tasso sembra meno complicata che in passato bisogna sempre fare attenzione al *loan to value*, ovvero alla percentuale del mutuo rispetto al valore dell'immobile. A partire dal 2014 - quando le banche in Italia hanno ripreso ad erogare mutui con più convinzione dopo una fase di contrazione in cui molti istituti si sono elegantemente defilati dal mercato aumentando in modo spropositato gli spread - l'offerta dei mutui è cambiata.

Gli istituti di credito hanno introdotto il cosiddetto "pricing differenziato" applicando in sostanza spread diversi in relazione alla rischiosità del cliente. E questa viene misurata soprattutto in termini di *loan to value*. In parole povere: chi chiede un finanziamento pari all'80% del valore della casa è considerato un cliente meno affidabile rispetto a chi ne chiede il 50% o meno. Per questo motivo il primo cliente pagherà uno spread più caro del secondo. In passato invece, quando il mercato immobiliare ita-

liano era in bolla (2007-2008) e i mutui venivano erogati con meno rigidità a fronte anche di perizie allegre, valeva la regola dello "spread unico". Dopo lo scoppio della bolla e la successiva contrazione del mercato le banche hanno cambiato registro. Tanto che oggi lo spread è diventato su misura, calzato sul livello rischio del singolo cliente. Una politica che ha portato dei benefici per il sistema bancario facendo crollare all'1,2% i tassi di insolvenza e che però può un po' confondere l'aspirante mutuatario nel momento in cui confronta più offerte. Bisogna avere un'idea piuttosto precisa di quello che sarà *loan to value* dell'operazione prima di confrontare più prodotti. Perché la stessa banca che con un mutuo al 60% offre un fisso sotto l'1% lo può portare all'1,5%, o anche più, se il finanziamento si spinge all'80%. Per quei pochi istituti che poi offrono anche i mutui vicini al 100% il prezzo da pagare quasi quadruplica avvicinandosi in area 4%. Ecco perché è vero che i mutui oggi sono sui livelli più bassi di sempre. Ma non per chi chiede troppo. E per troppo si intende più dell'80% del valore della casa.