

Fonte: https://www.ilsole24ore.com/art/mutui-casa-record-minimi-storici-tassi-fisso-e-variabile-ACOX3OZ?cmpid=nl_lifestyle

Il Sole **24 ORE**

Mutui casa da record: ai minimi storici i tassi fisso e variabile

di Vito Lops – 22 luglio 2019

La discesa dei tassi sui mutui continua ad aggiornare nuovi record. Gli ultimi dati (30 maggio 2019) indicano che in media un prestito ipotecario a tasso fisso in Italia **costa oggi l'1,79%**. Un livello così basso non si era mai registrato. Siamo lontanissimi dal **6% della primavera del 2012** ma anche il 2,3% del 2016 - che allora già sembrava un livello irripetibile - a questo punto è da considerarsi superato.

GUARDA IL VIDEO - Mutui casa: ai minimi storici tassi fissi e variabili

<https://stream24.ilsole24ore.com/video/finanza/mutui-casa-minimi-storici-tassi-fissi-e-variabili/AC2DaMa>

Anche i **tassi variabili** sono sui minimi storici esprimendo un **costo medio dello 0,88%**, distante anni luce dal 3,7% del 2012 e comunque più basso rispetto all'1,23% di tre anni fa. Se poi ci si sposta dai **tassi medi a quelli più aggressivi** proposti sul mercato il quadro migliora ulteriormente. A quel punto si scopre (come evidenzia la tabella sotto) che oggi è possibile stipulare un mutuo a tasso fisso nelle migliori condizioni (quelle in cui il finanziamento non vada oltre il 50% del valore dell'immobile) pagando un tasso dell'1% (che diventa l'1,17% quando si aggiungono le **spese accessorie** e quindi si passa dal Tan, Tasso annuo nominale, al Taeg o Isc, Indicatore sintetico di costo).

Parimenti il miglior variabile si colloca (dopo aver sottratto allo spread della banca **l'Euribor negativo** e dopo aver aggiunto i costi dell'operazione) allo 0,65%. Interessante rilevare che non si tratta di offerte isolate. La classifica delle prime 10 proposte indica che dalla più conveniente alla decima **"ballano" circa 30 punti base**: ciò vuol dire che la predisposizione a elargire finanziamenti da parte degli istituti di credito continua ad essere elevata. Perché si sa che uno dei modi eleganti che le banche hanno a disposizione quando vogliono defilarsi dal mercato è quello di aumentare gli spread allontanando quindi potenziali clienti.

Balza però all'occhio che, nonostante i tassi siano ai minimi e ci sia apertura delle banche, i mutui stiano perdendo un po' di appeal. «A fine maggio, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno le erogazioni sono scese del 6% - spiega **Roberto Anedda**, direttore marketing di MutuiOnline.it -. C'è una fetta di aspiranti mutuatari che in questo momento è attendista. Pesano le incertezze politiche, come le voci secondo cui per attuare la **flat tax** il governo potrebbe attingere al bacino destinato alle detrazioni degli interessi passivi sui mutui prima casa e/o a quelle per la ristrutturazione. Molti stanno quindi aspettando di conoscere i contenuti della legge di bilancio del prossimo autunno per capire se questa sarà o meno penalizzante sul fronte mutui».

LE OFFERTE MIGLIORI

		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
		Credem	Unicredit	Banca Sella	Hello bank!	Bnl	Banca Mps	Iw Bank	Banco Sardegna	Banca Carige	Webank
20 anni	VARIABLE										
	Tasso	0,28%	0,58%	0,61%	0,61%	0,61%	0,60%	0,80%	0,66%	0,70%	0,89%
		Euribor 3M +0,65%	Euribor 3M +0,95%	Euribor 3M +0,98%	Euribor 1M +1,00%	Euribor 1M +1,00%	Euribor 3M +0,60%	Euribor 1M +1,10%	Euribor 6M +1,00%	Euribor 3M +0,70%	Euribor 3M +1,25%
	Rata euro	429	441	443	443	443	442	451	445	447	455
	ISC (Taeg)	0,65%	0,74%	0,75%	0,77%	0,81%	0,82%	0,84%	0,87%	0,91%	0,92%
		Unicredit	Banca Sella	Crédit Agricole Italia	Iw Bank	Credem	Widiba	Hello Bank!	Webank	Chebanca!	Bnl
	Tasso	1,00%	1,10%	1,11%	1,20%	1,00%	1,27%	1,20%	1,34%	1,19%	1,20%
		Tasso luglio	Tasso luglio	IRS 20A +0,45%	IRS 20A +0,50%	IRS 10A +0,70%	IRS 20A +0,60%	Tasso luglio	IRS 20A +0,65%	IRS 20A +0,50%	Tasso luglio
	Rata euro	460	464	465	469	460	472	469	475	468	469
	ISC (Taeg)	1,17%	1,25%	1,29%	1,33%	1,34%	1,36%	1,37%	1,37%	1,41%	1,41%
30 anni	VARIABLE										
	Tasso	0,33%	0,58%	0,66%	0,65%	0,76%	0,76%	0,79%	1,00%	0,81%	0,94%
		Euribor 3M +0,70%	Euribor 3M +0,95%	Euribor 6M +1,00%	Euribor 6M +0,65%	Euribor 1M +1,15%	Euribor 1M +1,15%	Euribor 1M +1,09%	Euribor 1M +1,30%	Euribor 1M +1,20%	Euribor 3M +1,30%
	Rata euro	292	303	306	306	311	311	312	322	313	319
	ISC (Taeg)	0,64%	0,71%	0,83%	0,85%	0,88%	0,91%	0,94%	0,98%	0,99%	0,99%
		Chebanca!	Hello Bank!	Intesa Sanpaolo	Iw Bank	Bnl	Banca Mps	Unicredit	Credem	Webank	Ubi Banca
	Tasso	1,44%	1,55%	1,50%	1,60%	1,55%	1,53%	1,60%	1,45%	1,74%	1,60%
		IRS 30A +0,70%	Tasso luglio	Tasso luglio	IRS 30A +0,85%	Tasso luglio	IRS 30A +0,80%	Tasso luglio	IRS 30A +0,65%	IRS 30A +1,00%	IRS 30A +0,85%
	Rata euro	342	348	345	350	348	347	350	343	357	350
	ISC (Taeg)	1,62%	1,69%	1,69%	1,71%	1,72%	1,75%	1,75%	1,77%	1,77%	1,80%

LE OFFERTE MIGLIORI

Il mercato è in calo anche perché le surroghe, rispetto ai picchi degli ultimi anni, oggi pesano fisiologicamente meno. La notizia sorprendente è che il recente calo dei tassi potrebbe però aprire una nuova finestra per la seconda o addirittura terza ondata di surroghe. «A conti fatti anche chi sta pagando un fisso all'1,5% potrebbe oggi valutare nuovamente l'opzione della surroga - conclude Anedda -. Ridurre il tasso di 50 punti base portandolo all'1%, o ancor meno nell'ipotesi si passi a un variabile, potrebbe equivalere a un risparmio tondo, a seconda della durata residua, tra i **300 e i 400 euro l'anno**. Sarebbe come avere una rata gratis».

MUTUI, TASSO FISSO E VARIABILI SUI MINIMI STORICI

L'andamento storico del costo sui prestiti per la casa. (Fonte: MutuiOnline.it)

