

CARA BANCA/3 La risalita dei tassi Irs dai minimi di quest'estate ha indotto alcuni istituti ad aumentare il costo dei prestiti casa. Ma ora ci stanno già ripensando. Tutte le migliori offerte sul mercato

La prudenza dei mutui

di Teresa Campo

Uno scudo multistrato e potente protegge i mutui dai rincari applicati dalle banche. Quasi del tutto. Il primo strato è dato dal fatto che il prestito per la casa è lo strumento principe per fidelizzare la clientela: ha durata lunghissima e può essere veicolo per la vendita di altri prodotti, dai conti correnti alle polizze. «I tassi di interesse ai minimi di sempre, anche sulle durate più lunghe, fanno sì inoltre che le offerte migliori si concentrino tutte nello spazio di 15 centesimi, meno di 5 euro al mese di differenza sulla rata di un mutuo da 100 mila euro a lunga scadenza», sottolinea Roberto Anedda di Mutionline. Infine, l'ulteriore compressione dei tassi dopo l'ultimo intervento della Bce di Mario Draghi ha riaperto il mercato delle surroghe, nel senso che anche chi ha già un mutuo molto conveniente è possibile che possa sostituirlo con uno ancor meno costoso. Rincarare proprio il prodotto più accattivante e popolare, e quindi uscire dal panel dei migliori, sarebbe quindi inopportuno e rischioso. Nonostante ciò qualcosa si muove, nel senso che un lieve rincaro dei prestiti per la casa tra ottobre e novembre c'è stato, anche se in parte bilanciato da nuove recentissime riduzioni. Niente di eclatante considerando che il tasso d'interesse medio dei migliori mutui a tasso fisso è oggi di poco superiore all'1%, anche sulle scadenze più lunghe, ma sempre da tenere d'occhio per chi ha già oppure vuole accendere un mutuo. Il perché di questo movimento è presto detto.

Ad agosto e settembre scorsi i tassi Irs, parametro cui sono legati i mutui a tasso fisso, sono precipitati ai minimi storici: 0,18% e 0,22% nei due mesi per l'Irs a 20 anni, 0,23% e 0,26% per quello a 30 anni rispetto allo 0,60-0,70% di luglio. Il tutto a seguito dell'annuncio di luglio in merito a una politica monetaria Bce molto più accomodante. Come noto, i mercati si muovono sulle aspettative, che in quel momento, complice i timori di una recessione economica, erano piuttosto fosche, schiacciando i tassi quasi a zero. «Le misure vere e proprie adottate dalla Bce furono annunciate solo a metà settembre, fugando gli scenari più drammatici», continua Anedda. «Da allora i tassi Irs hanno lentamente iniziato a risalire, attestandosi già da ottobre rispettivamente allo 0,48% e allo 0,51%. E lì però sono rimasti».

Più ondivago invece il comportamento delle banche. Non tutte hanno aumentato su-

bito il costo del mutuo, altre lo hanno fatto in un secondo momento, salvo per tutti procedere a nuovi ribassi nelle ultime settimane, dell'ordine di 15-20 centesimi, che hanno rivoluzionato la top ten dei migliori mutui (si veda la tabella in pagina). Il tutto agendo attraverso lo spread, cioè la remunerazione percepita dalle banche. Guardando alle prime posizioni della tabella elaborata da Mutionline e riferita a un mutuo da 100 mi-

la euro con loan-to-value del 50% (per valori superiori gli spread sono maggiori), si scopre per esempio che nel periodo 6 novembre-6 dicembre sulla scadenza a 20 anni Intesa Sanpaolo (ora prima in classifica) ha ridotto il tasso del mutuo dallo 0,85% allo 0,70% (-4 euro l'impatto sulla rata, scesa da 453 a 447 euro), seguita da Unicredit, che ha tagliato dall'1% allo 0,75% (-11 euro), e da Crédit Agricole Italia, scesa dall'1,04% allo 0,79% (-11 euro).

Le altre hanno lasciato i tassi invariati, scivolando dal quarto posto in giù. Sulla scadenza trentennale invece i tassi delle top 10 sono rimasti invariati, ma nella classifica delle prime 10 sono entrate Unicredit con un tasso dello 0,90%, IwBank e Ubi Banca, entrambe con un tasso dell'1,35%. In definitiva, gli aggiustamenti delle banche dipendono dal trend dei tassi, ma anche da scelte strategiche. Peraltro al momento sta anche un po' rallentando la cresci-

ta delle surroghe, che invece avevano tenuto banco nei mesi precedenti, inducendo forse alcuni istituti a maggiore prudenza.

Nulla è accaduto invece ai mutui a tasso variabile, anche perché i tassi Euribor sono rimasti invariati e sempre in negativo: -0,45% quello a un mese e -0,41% il tre mesi, in calo rispetto al -0,39% di luglio. Nessun vantaggio comunque in questo caso per la maggior parte dei mutui indicizzati. Negli ultimi anni quasi tutte le banche (fanno eccezione Intesa, Credem, Hellobank, Bnl, Crédit Agricole) prevedono un tasso floor per il mutuo, in genere pari al valore dello spread. In altre parole, anche se l'Euribor è negativo, questo non viene sottratto dallo spread ma viene considerato come se fosse pari a zero. È il caso di Webank, Carige, Unicredit, Sella, Chebanca e Mps. Deutsche Bank pone invece una soglia minima dello 0,01%, mentre Banco Bpm, Banco Desio, Ubi Banca e Iwbank prevedono che il tasso non possa in ogni caso essere inferiore al valore dello spread meno 0,30 punti percentuali (tasso minimo). (riproduzione riservata)

VARIAZIONE DEL COSTO DEI MUTUI IMMOBILIARI NELL'ULTIMO MESE

Mutuo da 100 mila euro con ltv del 50%

RILEVAZIONI DEL 06.11.19				RILEVAZIONI DEL 06.12.19			
Banca	Tasso fisso	Rata €	ISC (Taeg) %	Banca	Tasso fisso	Rata €	ISC (Taeg) %
Bper Banca	0,80% (Tasso fisso)	451	0,99	Intesa Sanpaolo	0,70% (Tasso fisso)	447	0,91
Banca Sella	0,85% (Tasso fisso)	453	1,01	Unicredit	0,75% (Tasso fisso)	449	0,92
Banco di Sardegna	0,80% (Tasso fisso)	451	1,02	Crédit Agricole Italia	0,79% (IRS 20A + 0,36%)	451	0,97
Hello Bank!-(gruppo Bnp)	0,85% (Tasso fisso)	453	1,02	Bper Banca	0,80% (Tasso fisso)	451	0,99
Bnl-gruppo Bnp Paribas	0,85% (Tasso fisso)	453	1,06	Banca Sella	0,85% (Tasso fisso)	453	1,02
Intesa Sanpaolo	0,85% (Tasso fisso)	453	1,07	Hello Bank!-(gruppo Bnp)	0,85% (Tasso fisso)	453	1,02
Credem	0,80% (IRS 10A + 0,60%)	451	1,11	Bnl-gruppo Bnp Paribas	0,85% (Tasso fisso)	453	1,06
Banco Desio e Brianza	0,95% (Tasso fisso)	458	1,15	Credem	0,80% (IRS 10A + 0,60%)	451	1,11
Unicredit	1,00% (Tasso fisso)	460	1,17	Iw Bank	1,00% (IRS 20A + 0,55%)	460	1,13
Crédit Agricole Italia	1,04% (IRS 20A + 0,36%)	462	1,22	Ubi Banca	1,00% (IRS 20A + 0,55%)	460	1,21

RILEVAZIONI DEL 06.11.19				RILEVAZIONI DEL 06.12.19			
Banca	Tasso fisso	Rata €	ISC (Taeg) %	Banca	Tasso fisso	Rata €	ISC (Taeg) %
Hello Bank!-(gruppo Bnp)	1,10% (Tasso fisso)	326	1,23	Intesa Sanpaolo	0,85% (Tasso fisso)	315	1,03
Intesa Sanpaolo	0,85% (Tasso fisso)	324	1,23	Unicredit	0,90% (Tasso fisso)	317	1,04
Bper Banca	1,08% (Tasso fisso)	325	1,23	Crédit Agricole Italia	1,06% (IRS 30A + 0,59%)	324	1,20
Bnl-gruppo Bnp Paribas	1,10% (Tasso fisso)	326	1,26	Hello Bank!-(gruppo Bnp)	1,10% (Tasso fisso)	326	1,23
Banco di Sardegna	1,10% (Tasso fisso)	326	1,28	Bper Banca	1,08% (Tasso fisso)	325	1,23
Credem	1,19% (IRS 30A + 0,65%)	330	1,48	Bnl-gruppo Bnp Paribas	1,10% (Tasso fisso)	326	1,26
Crédit Agricole Italia	1,42% (IRS 30A + 0,59%)	341	1,56	Iw Bank	1,35% (IRS 30A + 0,90%)	338	1,45
Deutsche Bank	1,51% (IRS 30A + 1,10%)	346	1,64	Credem	1,17% (IRS 30A + 0,65%)	330	1,46
Chebanca!	1,48% (IRS 30A + 1,00%)	344	1,66	Ubi Banca	1,35% (IRS 30A + 0,90%)	338	1,52
Webank	1,63% (IRS 30A + 1,15%)	351	1,70	Chebanca!	1,49% (IRS 30A + 1,00%)	345	1,67

Fonte: Mutui online

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Gestimmobili diventa Morning Capital

Gestimmobili cambia nome e diventa Morning Capital srl. A seguito delle operazioni di buy-out che Maurizio Monteverdi e Filippo Peschiera hanno finalizzato nel mese di aprile 2019, Gestimmobili evolve con una nuova identità aziendale, segnalata dalla modifica della ragione sociale. Gestimmobili e Interimmobili hanno rappresentato per lo scorso trentennio il presidio gestionale degli investimenti immobiliari di Vittoria Assicurazioni. Morning Capital Srl aggiunge le più moderne competenze della finanza immobiliare alle tradizionali attività di tipo tecnico-amministrativo, per completarsi con proposte gestionali verticali innovative nell'ambito della rigenerazione urbana. Interimmobili Agency manterrà la propria vocazione all'intermediazione immobiliare, qualificandosi già come una delle maggiori agenzie immobiliari nel settore residenziale. Morning Capital intende, quindi, presentarsi

come full service provider indipendente al servizio di clienti istituzionali e clienti privati qualificati. «Il frangente macro-economico è tornato a premiare l'investimento nella asset class immobiliare», afferma il ceo Maurizio Monteverdi, «siamo veramente orgogliosi di avere l'opportunità di offrire a clienti domestici ed internazionali un soggetto dotato di solidità, trasparenza, innovazione ed eccellenza in grado di supportarli in tutte le fasi del processo di investimento immobiliare». «Il nuovo contesto economico-finanziario tende a prediligere il rendimento, prestando grande attenzione al profilo di rischio e al valore del sotteso patrimoniale», prosegue il cfo Filippo Peschiera, «la pluriennale esperienza nel management di imprese industriali e dei servizi, combinata con una capacità di pianificazione finanziaria rigorosa rappresenta un nostro evidente vantaggio competitivo». (riproduzione riservata)