

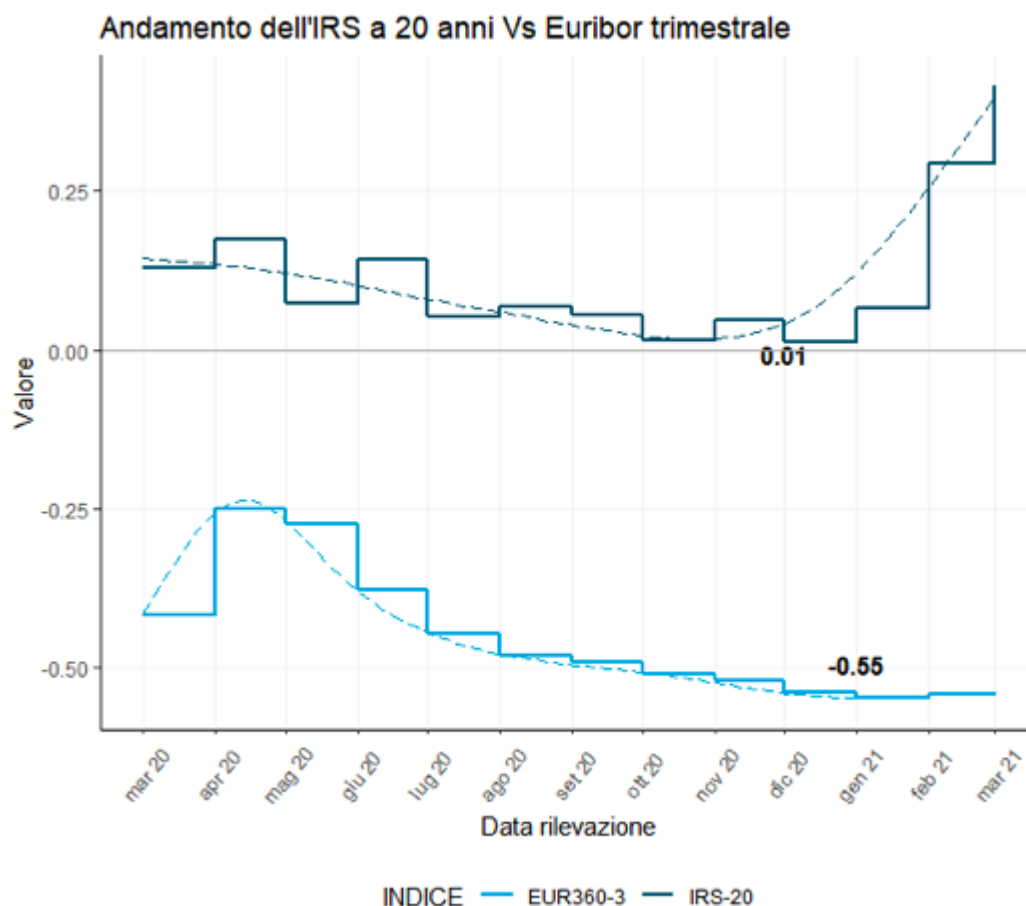
Mutui e surroghe a Varese: cosa scegliere

Pubblicato: Venerdì 26 Marzo 2021



Nell'acquisto di un immobile ci si affida alla formula sempreverde del mutuo. Non c'è che dire: è proprio un clima eccezionale per comprare casa a Varese con la consapevolezza che le condizioni attuali sono davvero singolari. I prezzi stabili degli immobili e un nuovo modo di vivere gli ambienti domestici portano in molti a valutare un trasloco in una nuova casa di proprietà. E' quanto emerge dall'Osservatorio mensile di [MutuiSupermarket.it](https://www.mutuisupermarket.it), il motore di ricerca e comparazione mutui gestito da FairOne S.p.A., società che nel 2020 ha intermediato circa 1 miliardo di Euro di nuovi finanziamenti casa.

Ma come va realmente il mercato? La media delle rilevazioni mensili dell'indice di riferimento per i mutui a tasso fisso IRS a 20 anni nel mese di marzo 2021 registra un aumento dello 0,12% rispetto allo scorso mese attestandosi a 0,41%. Il Minimo negli ultimi dodici mesi è stato registrato a dicembre 2020: 0,01%. L'analogo indice per i mutui a tasso variabile nel mese di marzo 2021 registra una media di -0,54% sostanzialmente stabile nell'ultimo trimestre. Il Minimo è stato registrato a gennaio 2021: -0,55%.



fonte: MutuiSupermarket.it

Nonostante l'aumento degli indici IRS, le banche hanno generalmente assorbito del tutto o in buona parte tale incremento lasciando la propria offerta a tasso fisso invariata o registrando incrementi minimi,

riducendo in sostanza la propria marginalità. L'offerta di mutui a tasso fisso e variabile rimane quindi ancora estremamente conveniente sia per chi voglia surrogare il vecchio mutuo sia per chi intenda accenderne uno nuovo.

Infatti, ad oggi, per un'operazione di acquisto prima casa e una di surroga a tasso fisso e a tasso variabile effettuata da un impiegato a tempo indeterminato di 34 anni con un reddito mensile di € 2.400 su un immobile situato a Varese del valore di € 220.000, con un importo richiesto di € 140.000 e la durata del mutuo 20 anni, le migliori offerte risultano:

Finalità Acquisto:

Simulazione a tasso Variabile

Rank	Istituto	Spread	Tan	Rata	Taeg
1	UniCredit	0,80%	0,26%	€ 598,99	0,39%
2	Banca Sella	1,00%	0,46%	€ 610,57	0,62%
3	Credit Agricole	1,01%	0,48%	€ 611,60	0,66%
4	Credem	0,95%	0,41%	€ 607,56	0,69%
5	Webank	1,25%	0,72%	€ 626,21	0,78%
6	Intesa Sanpaolo	1,20%	0,66%	€ 622,84	0,89%
7	Banco BPM	1,25%	0,72%	€ 626,21	0,93%
8	BPER Banca	1,40%	0,86%	€ 635,02	1,04%
9	BNL	1,40%	0,85%	€ 634,59	1,04%
10	Deutsche Bank	1,10%	1,11%	€ 650,75	1,24%
11	Banca Monte dei Paschi di Siena	1,10%	1,10%	€ 650,12	1,34%

Simulazione a tasso Fisso

Rank	Istituto	Tan	Rata	Taeg
1	UniCredit	0,60%	€ 619,18	0,72%
2	BNL	0,65%	€ 622,23	0,84%
3	Credem	0,59%	€ 618,57	0,87%
4	Banca Sella	0,80%	€ 631,44	0,96%
5	Credit Agricole	0,78%	€ 630,21	0,97%
6	BPER Banca	0,83%	€ 633,29	1,01%
7	Banco BPM	0,92%	€ 638,87	1,14%
8	Webank	1,08%	€ 648,86	1,15%
9	Intesa Sanpaolo	1,15%	€ 653,26	1,38%
10	Deutsche Bank	1,41%	€ 669,78	1,55%
11	Banca Monte dei Paschi di Siena	1,67%	€ 686,56	1,92%

Finalità Surroga:

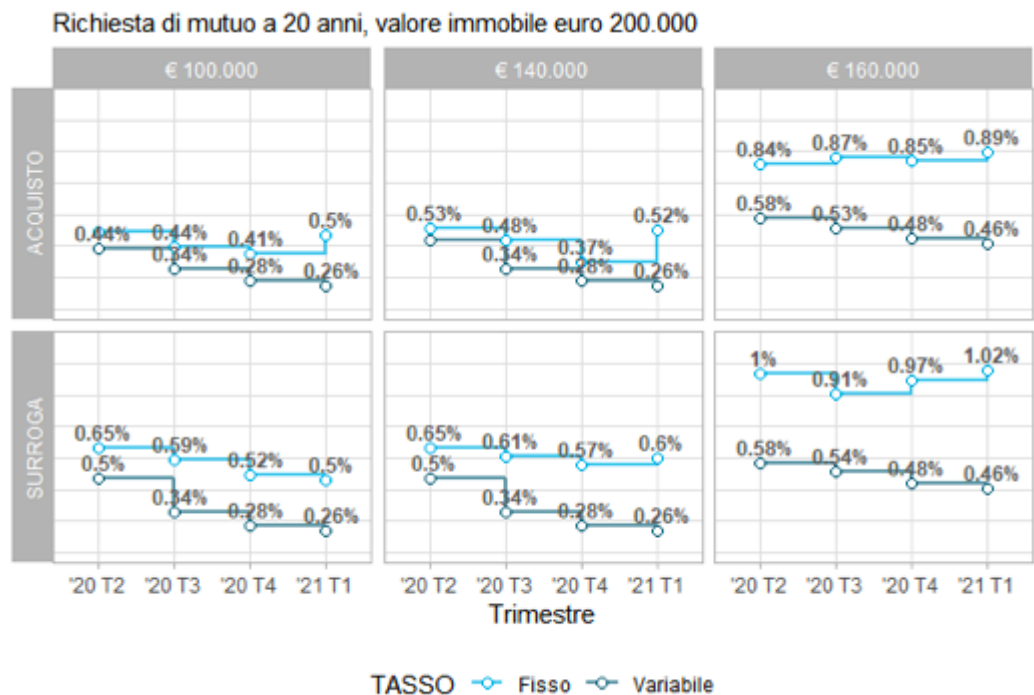
Simulazione a tasso Variabile

Rank	Istituto	Spread	Tan	Rata	Taeg
1	UniCredit	0,80%	0,26%	€ 598,99	0,31%
2	Credem	1,09%	0,55%	€ 616,02	0,62%
3	Credit Agricole	1,06%	0,52%	€ 614,62	0,64%
4	Intesa Sanpaolo	1,20%	0,66%	€ 622,84	0,78%
5	Webank	1,35%	0,82%	€ 632,36	0,82%
6	Banco BPM	1,30%	0,76%	€ 629,28	0,86%
7	BNL	1,45%	0,90%	€ 637,69	0,95%
8	BPER Banca	1,65%	1,11%	€ 650,62	1,19%
9	Banca Sella	1,75%	1,21%	€ 656,93	1,31%
10	Banca Monte dei Paschi di Siena	1,20%	1,20%	€ 656,42	1,33%
11	Deutsche Bank	1,40%	1,41%	€ 669,78	1,42%

Simulazione a tasso Fisso

Rank	Istituto	Tan	Rata	Taeg
1	UniCredit	0,60%	€ 619,18	0,64%
2	Credem	1,01%	€ 644,48	1,09%
3	Credit Agricole	0,98%	€ 642,60	1,09%
4	BPER Banca	1,08%	€ 648,86	1,16%
5	BNL	1,15%	€ 653,26	1,20%
6	Intesa Sanpaolo	1,15%	€ 653,26	1,27%
7	Webank	1,48%	€ 674,28	1,49%
8	Banco BPM	1,52%	€ 676,85	1,62%
9	Banca Sella	1,55%	€ 678,79	1,65%
10	Banca Monte dei Paschi di Siena	1,77%	€ 693,09	1,91%
11	Deutsche Bank	2,11%	€ 715,55	2,13%

Andamento storico della migliore offerta di mutuo in termini di TAN per finalità e importo richiesto

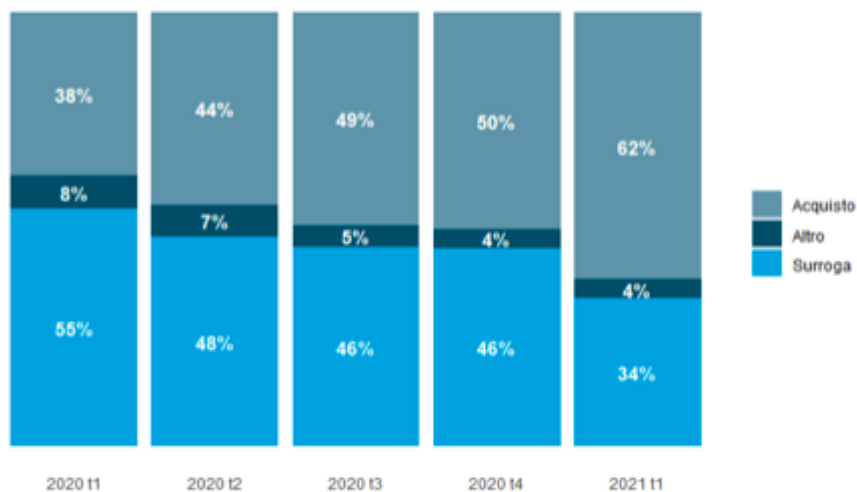


fonte: MutuiSupermarket.it

Analisi della domanda sul Canale Online

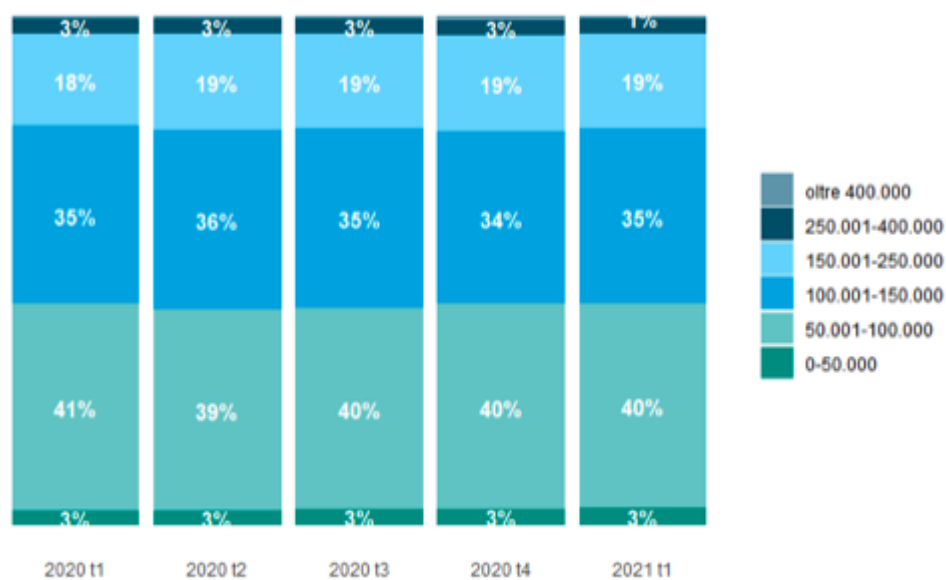
Nel primo trimestre 2021 la finalità acquisto ha decisamente superato la surroga raggiungendo il 62% del totale complessivo delle domande rispetto al 38% dello stesso periodo nel 2020. L'importo richiesto varia dai 100 mila ai 250 mila Euro. Per quanto riguarda la fascia d'età, è capo lista quella compresa fra i 36 e i 45 anni. La classe di reddito predominante va dai 1.500 ai 2 mila Euro.

Andamento della domanda per finalità



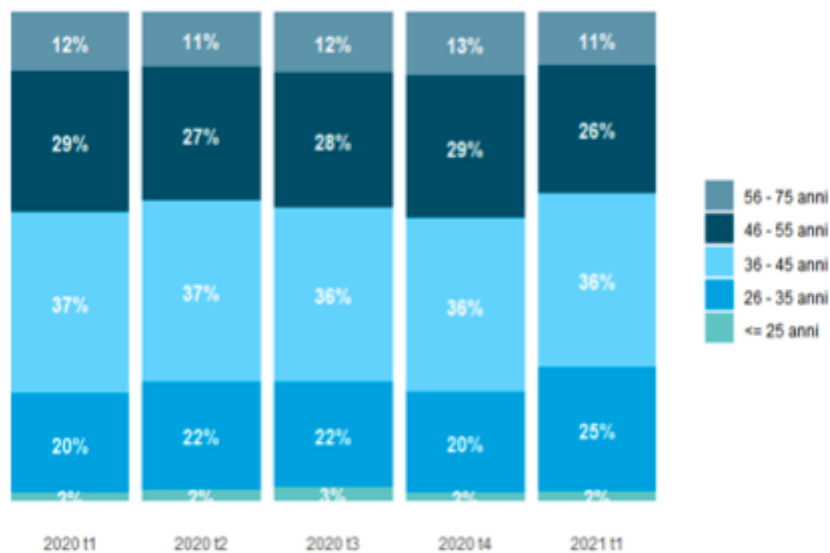
fonte: MutuiSupermarket.it

Andamento richieste Mutui per classi importo



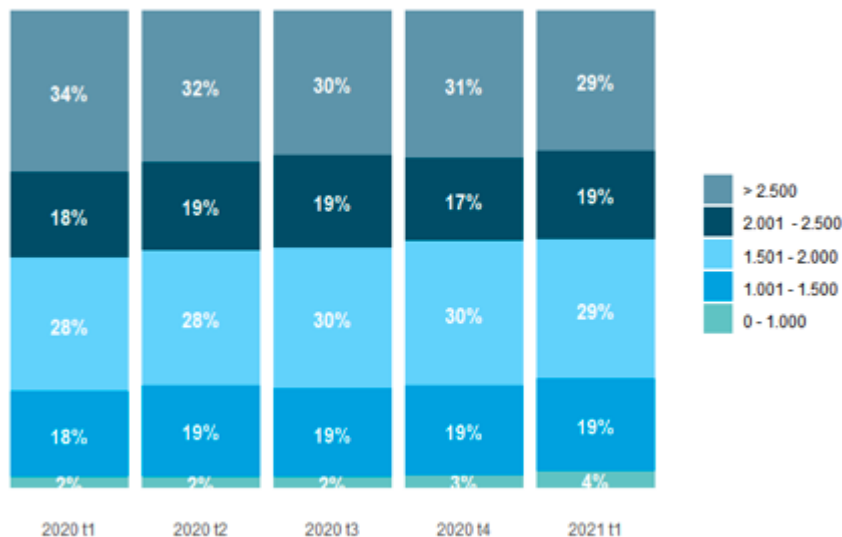
fonte: MutuiSupermarket.it

Andamento richieste Mutui per fasce di età



fonte: MutuiSupermarket.it

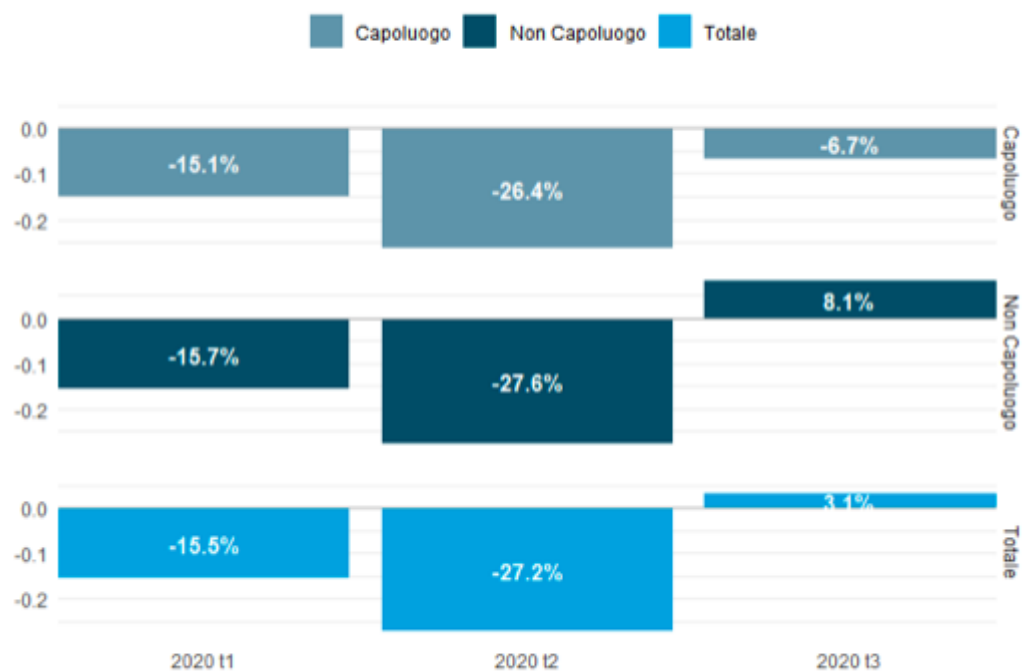
Andamento richieste Mutui per classi di reddito



fonte: MutuiSupermarket.it

Andamento numero compravendite in provincia di Varese

Compravendite residenziali – Trend vs. trimestre anno precedente



Fonte Agenzia delle Entrate - Note trimestrali OMI Osservatorio Mercato Immobiliare

divisionebusiness

divisionebusiness@varesenews.it