

ItaliaOggi7

SPENDERE MEGLIO

Lunedì 9 Dicembre 2013 23

Le istruzioni pratiche per una scelta su misura. La surroga permette di ricontrattare

Mutui, il tasso fa la differenza

I tassi ai minimi storici spingono l'opzione variabile

Pagina a cura
di SIBILLA DI PALMA

Tasso fisso, variabile o misto? Un interrogativo piuttosto diffuso tra chi, per acquistare la propria abitazione, deve ricorrere a un mutuo. E se con i tassi ai minimi storici (0,25%) a far gola è soprattutto l'opzione variabile, prima di effettuare la scelta è bene considerare una serie di aspetti, come ad esempio la propria propensione al rischio. Senza scordare che, per chi dovesse cambiare idea, c'è sempre l'opzione della surroga che permette di ricontrattare condizioni economiche e durata del finanziamento.

I diversi tipi di tassi. La caratteristica principale di un mutuo a tasso fisso è che i pagamenti mensili e il tasso di interesse restano gli stessi per tutta la durata del finanziamento che in genere oscilla dai 10 ai 40 anni. L'indice di riferimento adottato dalle banche per determinare il costo del finanziamento è l'Eurirs, che

viene calcolato giornalmente, al quale va aggiunto lo spread (che costituisce il guadagno degli istituti di credito). Nel caso del mutuo variabile, invece, i tassi di interesse e il pagamento mensile possono subire variazioni: se infatti i tassi scendono anche la rata del mutuo è più bassa, mentre in caso contrario si avrà un innalzamento della cifra da pagare mensilmente. Questa tipologia di finanziamento può essere agganciato all'indice chiamato Euribor, che subisce oscillazioni anche giornaliere in base all'andamento dei mercati, oppure a quello Bce, che varia in base alle indicazioni della Banca Centrale.

Un ulteriore tipo di tasso è quello misto, ovvero un mix tra i primi due, che permette di passare dal fisso al variabile in qualsiasi momento. Oltre a queste tre principali tipologie di tasso ne esistono però anche altre. Qualche esempio? Il variabile con cap, che permette di fissare un tetto massimo al tasso di interesse per tutelar-

si da possibili rialzi dei tassi, oppure il variabile a rata costante che, in caso di aumento dei tassi, anziché aumentare l'importo della rata allunga la durata del rimborso.

I parametri da considerare per effettuare la scelta. Attualmente, considerato che i tassi sono ai minimi storici, chi stipula un mutuo a tasso variabile può sicuramente contare su un importo mensile inferiore rispetto a quello che pagherebbe nel caso di un finanziamento a tasso fisso. Per fare un esempio, si può considerare il caso di un aspirante mutuatario (per acquisto prima casa) con contratto a tempo indeterminato a Milano intenzionato ad acquistare una casa da 300 mila euro, con mutuo da 150 mila euro da estinguere in 30 anni. In base a una simulazione condotta su Mutuonline.it (al 5 dicembre 2013), optando per l'opzione a tasso fisso la rata oscillerebbe da 831 euro a un massimo di 875 euro al mese con tasso da un minimo di 5,28% a un

massimo di 5,75%. In caso di tasso variabile, invece, la rata mensile oscilla da 615 euro a un massimo di 672 euro con tassi applicati da 2,84% a un massimo di 3,48%. Con un risparmio per nulla trascurabile. Non a caso, secondo un'analisi di Bankitalia, il mutuo a tasso variabile è il preferito dagli italiani in quattro casi su cinque rispetto a quello a tasso fisso.

La scelta migliore dipende però da molteplici fattori, in cui a giocare un ruolo rilevante è anche la propensione al rischio del futuro mutuatario. Le durate dei mutui sono infatti piuttosto ampie e nel corso degli anni potrebbero verificarsi diversi cambiamenti. Ecco perché il tasso fisso è più indicato per chi non può rischiare di andare incontro a spese impreviste e vuole mettersi al riparo da una serie di oscillazioni improvvise del mercato finanziario. L'opzione variabile è invece consigliabile per chi può permettersi di sostenere in futuro aumenti anche importanti delle rate, ma che

nel frattempo vuole sfruttare i minori interessi pagati nei primi anni e le possibili diminuzioni dei tassi che possono verificarsi. Il tasso misto è invece indicato per chi vuole poter scegliere la condizione di tasso più vantaggiosa a seconda dell'andamento dei tassi. Occorre considerare però che quest'ultima soluzione è più costosa in termini di spread rispetto al variabile semplice o al fisso standard.

Se si cambia idea c'è sempre la surroga. Per chi avesse infine optato per un finanziamento a tasso variabile, ma volesse cambiare rotta, è sempre possibile ricorrere alla surroga. Una soluzione che consente di cambiare senza costi l'istituto finanziatore del mutuo contrattando migliori condizioni economiche. Grazie al trasferimento del mutuo, infatti, è possibile ottenere riduzioni sullo spread da parte della nuova banca, modificare la durata e la tipologia tecnica di tasso.

© Riproduzione riservata

Guida alla scelta

Tasso	Caratteristiche	Vantaggi e criticità
Fisso	<ul style="list-style-type: none"> I pagamenti mensili e il tasso di interesse restano gli stessi per tutta la durata del finanziamento che in genere oscilla dai 10 ai 40 anni L'indice di riferimento adottato dalle banche per determinare il costo del finanziamento è l'Eurirs, che viene calcolato giornalmente, al quale va aggiunto lo spread (che costituisce il guadagno degli istituti di credito) 	<ul style="list-style-type: none"> Offre sicurezza ed è più indicato per chi non può rischiare di andare incontro a spese impreviste e vuole mettersi al riparo da una serie di oscillazioni improvvise del mercato finanziario Avendo un tasso fisso non permette di beneficiare delle eventuali riduzioni dei tassi
Variabile	<ul style="list-style-type: none"> I tassi di interesse e il pagamento mensile possono subire variazioni: se infatti i tassi scendono anche la rata del mutuo è più bassa, mentre in caso contrario si avrà un innalzamento della cifra da pagare mensilmente Questa tipologia di finanziamento può essere agganciato all'indice chiamato Euribor, che subisce oscillazioni anche giornaliere in base all'andamento dei mercati, oppure a quello Bce, che varia in base alle indicazioni della Banca Centrale 	<ul style="list-style-type: none"> Almeno inizialmente offre un tasso più contenuto rispetto al fisso e permette di beneficiare delle possibili diminuzioni dei tassi nel corso degli anni L'aumento dei tassi può causare aumenti anche significativi delle rate
Misto	<ul style="list-style-type: none"> Un ulteriore tipo di tasso è quello misto, ovvero un mix tra i primi due Permette di passare dal fisso al variabile in qualsiasi momento 	<ul style="list-style-type: none"> È indicato per chi vuole poter scegliere la condizione di tasso più vantaggiosa in base all'andamento dei tassi È più costoso in termini di spread rispetto al variabile semplice o al fisso standard
Variabile con cap	<ul style="list-style-type: none"> Permette di fissare un tetto massimo al tasso di interesse 	<ul style="list-style-type: none"> Il vantaggio è che il tasso di interesse non potrà mai andare oltre un certo limite predefinito per contratto Una sicurezza alla quale però corrisponde generalmente uno spread più alto
Variabile a rata costante	<ul style="list-style-type: none"> In caso di aumento dei tassi, anziché aumentare l'importo della rata allunga la durata del rimborso 	<ul style="list-style-type: none"> Ha gli stessi vantaggi del variabile puro La durata del debito può allungarsi significativamente Il costo complessivo del debito può essere di molto superiore a quello di un mutuo a tasso variabile puro



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.