

OLTRE LA CRISI

Testa a testa fisso-variabile

Probabilmente non si arriverà al sorpasso (almeno in tempi brevi), ma la rimonta del tasso fisso rispetto al variabile sul fronte delle erogazioni è quasi completa. Le rilevazioni di Mutuonline.it segnalano che ormai le due opzioni vengono scelte quasi dallo stesso numero di persone in Italia, mentre solo a gennaio il variabile dominava con il 69% del mercato. La ragione? «Le politiche accomodanti della Banca centrale europea hanno portato i tassi di mercato quasi a zero, per cui oggi è possibile trovare offerte di mutuo a tasso fisso al 2,9% contro l'1,7% del variabile», racconta il direttore marketing della società, Roberto Anedda. «E pensare che fino a pochi mesi fa il differenziale era poco sotto il 2%». Dunque, «il differenziale resta importante, ma un numero crescente di famiglie preferisce farsene carico a fronte della sicurezza di vedere il tasso immutato per tutta la durata del mutuo. Dunque non è un caso che l'opzione della sicurezza venga scelta soprattutto da chi sottoscrive mutui di più lunga durata». Anedda sottolinea, inoltre, che le erogazioni continuano a crescere: «Siamo tra il 10 e il 15% al di sopra dei livelli registrati nei primi mesi del 2014, che già dal canto loro erano stati caratterizzati da una robusta ripresa».

Giovani e senior: profili a confronto. Qualche esempio può aiutare a rendere meglio l'idea. Il primo profilo tipo è quello dell'impiegato 30 enne di Roma che intende acquistare la prima casa, che costa 190 mila euro, ricorrendo a un finanziamento di 150 mila, con scadenza a 30 anni. La migliore offerta sui Mutuonline.it, se sceglie il variabile, viene offerta da Unicredit, con un tasso

dell'1,76%, che sta a significare una rata mensile di 536 euro. Seguono CheBanca! e il Banco Popolare con 544 euro e Intesa Sanpaolo con una rata proposta di 549 euro. Mentre se il 30 enne preferisce il fisso può trovare sia presso Deutsche Bank, che agli sportelli della Banca Popolare di Milano un tasso del 2,85%, che corrisponde a una rata mensile di 620 euro. Il secondo caso considerato è quello di un 40 enne di Milano, che punta a una casa più costosa (300 mila euro di valore), ma ha già messo da parte metà del necessario.

Dunque avrà bisogno di un mutuo da 150 mila euro, scegliendo la scadenza a 20 anni. Nel caso opti per il variabile troverà presso Bancadinamica e Unicredit una rata di 724 euro, mentre se preferisce la tranquillità del fisso, la Banca Popolare del Commercio e dell'Indu-

stria propone una rata di 797 euro e Deutsche Bank di 800 euro.

Gli indicatori di riferimento. Può risultare utile un ripasso ai termini di riferimento utilizzati nell'industria dei mutui per capire se il tasso proposto dalla banca è più o meno conveniente rispetto alla media di mercato.

Nel caso del variabile, il tasso finale proposto è dato

dalla somma tra lo spread (la percentuale stabilita dall'istituto di credito in base al margine che si aspetta di ricavare vendendo mutui) e l'Euribor.

Quest'ultimo è la media dei tassi a cui un certo numero di banche (prevalentemente europee) dichiarano di prestare soldi fra loro. Attualmente l'Euribor viaggia poco sotto lo zero nelle scadenze più brevi, un fatto

inimmaginabile solo fino a pochi mesi fa, tanto che diversi istituti sono corsi ai ripari integrando nella proposta contrattuale una soglia minima dello 0,01%. Alcune offerte di variabile fanno riferimento invece al tasso all'ingrosso per eccellenza, quello stabilito dalla Bce per le banche dell'Eurozona che chiedono prestiti all'istituto di Francoforte, attualmente allo 0,05%.

Nel caso del mutuo a tasso fisso, l'indice di riferimento è l'Irs, che ha scadenze mediamente più lunghe dell'Euribor. Anche questo indicatore (oggi sotto lo 0,8% nella scadenza ventennale) varia di giorno in giorno, ma nella stipula del contratto viene preso come indicatore il valore rilevato il giorno della stipula, senza possibilità di variazione per tutto il piano di rimborso.

L'offerta tipo a Roma...

Migliori offerte di mutuo su www.mutuionline.it ROMA. Impiegato 30 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 150.000, valore immobile € 190.000 Rilevazioni del 15.04.15 - Durata 30 anni

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
UNICREDIT	1,76% (Euribor 3M + 1,75%)	€ 536	1,90%
CHEBANCA!	1,86% (Euribor 3M + 1,86%)	€ 544	1,98%
GRUPPO BANCO POPOLARE	1,86% (Euribor 3M + 1,85%)	€ 544	2,01%
INTESA SANPAOLO	1,92% (Euribor 1M + 1,95%)	€ 549	2,02%
WEBANK	2,01% (Euribor 3M + 2,00%)	€ 555	2,04%
Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
DEUTSCHE BANK	2,85% (IRS 30A + 2,00%)	€ 620	2,96%
BANCA POPOLARE DI MILANO	2,84% (IRS 30A + 2,00%)	€ 620	3,01%
CHEBANCA!	2,89% (IRS 30A + 2,00%)	€ 624	3,05%
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	2,95% (IRS 30A + 2,10%)	€ 628	3,07%
INTESA SANPAOLO	3,00% (fissato dalla banca)	€ 632	3,13%

...e a Milano

Migliori offerte di mutuo su www.mutuionline.it MILANO. Impiegato 40 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 150.000, valore immobile € 300.000 Rilevazioni del 15.04.15 - Durata 20 anni

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
BANCADINAMICA	1,55% (Euribor 3M + 1,50%)	€ 724	1,58%
UNICREDIT	1,51% (Euribor 3M + 1,50%)	€ 724	1,66%
INTESA SANPAOLO	1,62% (Euribor 3M + 1,65%)	€ 732	1,81%
CHEBANCA!	1,66% (Euribor 3M + 1,65%)	€ 735	1,81%
CREDEM	1,61% (Euribor 3M + 1,60%)	€ 731	1,84%
Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
DEUTSCHE BANK	2,58% (IRS 20A + 1,75%)	€ 800	2,72%
UNICREDIT	2,58% (IRS 20A + 1,80%)	€ 801	2,76%
BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA	2,53% (IRS 20A + 1,75%)	€ 797	2,78%
CHEBANCA!	2,61% (IRS 20A + 1,80%)	€ 803	2,79%
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	2,72% (IRS 20A + 1,90%)	€ 811	2,86%



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.