

## Per un buon mutuo, confrontate più offerte

12/05/2006

di Roberto Anedda \*

La scelta tra fisso e variabile non è tutto: sullo stesso tipo di finanziamento il costo, da una banca all'altra, può variare anche dell'uno per cento: 60 euro al mese, per un prestito di 100 mila euro

Le variazioni innescate dalla Banca Centrale Europea con i suoi interventi sui tassi d'interesse, passati e previsti, hanno ridisegnato notevolmente lo scenario competitivo anche per i mutui. La ridotta differenza tra tassi fissi e variabili, unitamente all'attesa di ulteriori aumenti dei tassi in futuro, ha fatto recuperare molti consensi per il tasso fisso, scelto negli ultimi mesi per oltre il 35 per cento dei nuovi mutui. Il variabile, pur calando dal 70 per cento di preferenze di un anno fa, resta comunque il preferito nel 55 per cento dei casi.

La previsione di tassi in rialzo non deve preoccupare più di tanto coloro che negli ultimi sette-otto anni hanno contratto un mutuo a tasso variabile: fino a meno di due anni fa la differenza tra fissi e variabili era molto più ampia di ora (dal 2 per cento al 3 per cento), quindi i loro mutui godono tuttora di un notevole margine di protezione dagli aumenti dei tassi previsti in Europa, ipotizzabili tra l'1 e l'1,5 per cento totale entro il 2007.

L'importante è che si sia scelto un mutuo a condizioni competitive, e che la rata non fosse già troppo "tirata" rispetto al proprio reddito, altrimenti il rincaro potrebbe pesare maggiormente sul bilancio familiare.

Per chi invece si appresta ora ad accendere un mutuo, la scelta è obiettivamente complessa. Anche i tassi a lungo termine hanno, infatti, cominciato a muoversi verso l'alto, con l'effetto di far aumentare il livello dei tassi fissi più che proporzionalmente rispetto ai variabili. Ci si deve quindi aspettare che nei prossimi mesi il divario tra fissi e variabili possa aumentare, anche se di pochi decimi percentuali, rispetto all'1 - 1,5 per cento recente.

Considerando che la manovra della BCE sui tassi porterà a un aumento totale simile, dal punto di vista strettamente finanziario un tasso fisso potrebbe non risultare la scelta meno costosa, soprattutto per mutui di durata medio-lunga. Va infatti ricordato che il rimborso degli interessi avviene in gran parte nella prima parte della vita del mutuo, e che anche una differenza di tasso iniziale di 1,5 per cento - 2 per cento può essere sufficiente per risparmiare rispetto alla formula del tasso fisso.

Per limitare le incertezze in un periodo così mutevole, alcune banche hanno deciso di tenere bloccati i tassi d'interesse sui propri mutui per uno o più mesi, in modo che chi richiede un mutuo potrà, se effettivamente accenderà il mutuo entro tale arco di tempo, avere la certezza del tasso che gli verrà applicato ed evitare spiacevoli sorprese in sede di rogito.

Va anche considerato che sul mercato sono disponibili mutui a condizioni molto competitive, ma che permangono notevoli margini tra le diverse banche: la differenza di tasso può superare l'1 per cento, che per un mutuo di 100 mila euro significa fino a oltre 60 euro al mese in più. La propria banca non è quindi più sufficiente a garantire un mutuo conveniente, ed è sempre più indispensabile scegliere dopo avere confrontato un notevole numero di offerte, valutandole non solo per le condizioni attuali ma anche alla luce degli scenari futuri di mercato e all'effetto sulla propria situazione familiare.

Cresce così il successo di operatori come i broker, che offrono una scelta tra un elevato numero di banche e affiancano il cliente con una consulenza professionale e personalizzata. Grazie alla richiesta di mutui online, questi operatori rendono inoltre possibile ottenere mutui a condizioni ridotte e con maggiore facilità e trasparenza.

\* direttore marketing di MutuiOnline

L'articolo *Per un buon mutuo, confronta più offerte*  
fa parte della [Rassegna stampa MutuiOnline](#) società del [Gruppo MutuiOnline](#)



## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di 40 banche.

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



Per confrontare le offerte di mutuo visita [www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)