

# Il variabile conviene se la rata è «sostenibile»

Con gli spread che restano elevati si rischiano aumenti salati nel lungo periodo

## Vito Lops

■ La domanda di mutui langue: vuoi per l'offerta (con molte banche in attesa di tempi migliori per far ripartire le erogazioni), vuoi per l'incertezza sulla gestione della crisi dei debiti sovrani. Crisi che, nel bene e nel male, impatta sui tassi, che seguono da vicino l'andamento macroeconomico.

Ciò detto, se è vero che nei primi quattro mesi dell'anno la domanda è calata del 46% rispetto all'anno scorso (quando era già in calo) e considerando che in tempi normali si erogano oltre 450mila mutui l'anno per le famiglie, vuol dire che nel 2012 tendenzialmente saranno erogati circa 200mila mutui. Ne consegue che ci sono comunque tante famiglie che stanno pensando al tasso più adatto per avviare il piano di ammortamento.

Il confronto dei migliori tassi oggi

sul mercato evidenzia che il gap tra i mutui variabili (agganciati per tutta la durata all'andamento degli Euribor) e i fissi (agganciati all'andamento degli indici Eurirs in vigore il giorno della stipula) è ancora notevole, a vantaggio dei primi. Il miglior Taeg (tasso che comprende interessi e altre spese accessorie) variabile è al 3,57% mentre la soluzione più competitiva per un fisso è al 5,73%. Insomma, oltre 200 punti base (il 2%). Il che, tradotto in rate, per un mutuo di 150mila euro da rimborsare in 25 anni equivale a una differenza mensile superiore a 100 euro, ovvero 1.200 euro l'anno. Altro che Imu. Se poi guardiamo alle previsioni su come si muoveranno gli Euribor, il cui andamento si riflette già dal mese successivo alla stipula sulle rate da pagare sui mutui variabili, lo scenario è paradossalmente roseo. Secondo i future sui contratti Euribor a 3 mesi questo parametro continuerà a scendere fino a fine anno, per restare basso nei prossimi 2-3 anni. Dopodiché è prevista una lenta risalita. Leggendo questo dato al contrario, vuol dire che secondo le aspettative dei mercati, l'attuale crisi dell'Eurozona non sarà risolta in tempi brevi. Di conseguenza i tassi europei ag-

## COME ARRIVARE IN BANCA PREPARATI

### ► Il test sul mutuo perfetto

Sul sito di Casa24Plus è possibile compilare un test per scoprire il proprio livello di conoscenza del mercato dei mutui (tratto dal libro di Vito Lops "Il mutuo perfetto"; qui di seguito solo alcuni dei quesiti)

### ► Quale mutuo corrisponde a un profilo aggressivo?

- a) Tasso misto
- b) Tasso variabile
- c) Tasso fisso

### ► Cosa è il loan to value?

- a) % del valore dell'immobile sul valore del prestito
- b) % del valore dell'immobile sul valore catastale
- c) % del valore del prestito sul valore dell'immobile

### ► Come si calcola la rata sostenibile?

- a) Dividendo per due il "potere di mutuo-acquisto" (ottenuto sottraendo al reddito quote di sussistenza, per i figli a carico e per le rate di altri prestiti)
- b) Dividendo per 1,5 il "potere di mutuo-acquisto"
- c) Dividendo per 2,5 il "potere di mutuo-acquisto"

### ► Come si possono abbattere le spese di istruttoria?

- a) Contrattando con il notaio
- b) Contrattando con l'agente immobiliare
- c) Contrattando con la banca o scegliendone una che non le applichi

## SPREAD SU FISSO

A 30 anni, 200mila euro var da inizio anno +0,29

Valore indice

# 3,59

CHIAVI IN MANO					
Il variabile conviene se la rata è sostenibile					
0,39	0,68	1,00	2,29	3,99	3,40

ganciati al calcolo delle rate dei mutui dovrebbero restare bassi ancora a lungo. Quindi, seguendo questa logica finanziaria, sarebbe più logico partire con il variabile. «Il tasso variabile è attualmente il più richiesto dalle famiglie italiane – conferma Roberto Anedda, vicepresidente di **MutuiOnline** – Anche gli indici Eurirs (su cui si calcolano le rate del fisso, ndr) sono ai minimi storici ma il mag-

### Chi è in grado di sopportare l'esborso attuale per il fisso è al riparo da esposizioni future

gior costo del fisso e le prospettive tranquille sulla crescita futura dei tassi pongono il variabile in una posizione privilegiata».

A ciò va aggiunto che il metodo di calcolo del piano di ammortamento più utilizzato dalle banche che operano in Italia è "alla francese", dove il peso iniziale della quota interessi è molto più alta nella prima fase di rimborso. Un motivo in più per preferire il tasso indicizzato agli Euribor.

Tuttavia, dato che in prospettiva (anche se nel medio lungo-periodo)

i tassi sono destinati a salire (e quindi lentamente ad avvicinarsi al tasso che si pagherebbe sin da ora se si scegliesse di partire con il fisso) è bene chiedere un mutuo solo se il proprio reddito è virtualmente in grado di sostenere il peso dell'attuale rata a tasso fisso. Bisogna in sostanza calcolare la propria rata sostenibile partendo da quella del preventivo a tasso fisso. In che modo? Sottraendo dal proprio reddito familiare netto una quota di sussistenza di 600-800 euro (per bollette e spese quotidiane), la quota di altre rate per prestiti in corso e la quota per figli a carico (200 euro per figlio). A quel punto si divide l'importo per 1,5 e si ottiene la rata sostenibile. Se questa è in linea con le rate oggi proposte a tasso fisso allora val la pena avventurarsi nel-

la richiesta di un mutuo. Meglio se a tasso variabile.

Questo per evitare di trovarsi nella stessa condizione in cui sono finiti molti americani dopo il 2005, quando le rate dei mutui variabili si sono impennate e hanno portato ai pignoramenti delle case. È così che ha avuto inizio la crisi dei mutui *subprime*, sfociata oggi in quella dei debiti dell'Eurozona.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## INDICI BASE

A confronto i «numeri» di riferimento nella scelta del finanziamento per l'acquisto della casa

### EURIBOR 1 MESE

Variazione da inizio anno -0,62

Valore indice

0,39

### EURIBOR 3 MESI

Variazione da inizio anno -0,66

Valore indice

0,68

### TASSO BCE

Ultima variazione (8 dicembre 2011) -0,25

Valore indice

1,00

### SPREAD SU VARIABILE

A 30 anni, 200mila euro var da inizio anno +0,34

Valore indice

3,40

### IRS 20 ANNI

Variazione da inizio anno -0,46

Valore indice

2,29

### SU INTERNET

Il test completo e le soluzioni  
[www.casa24plus.it/mutui](http://www.casa24plus.it/mutui)

**A CONFRONTO**

Migliori offerte di mutuo (al 21 maggio) per un impiegato milanese di 34 anni; acquisto prima casa, importo mutuo 150mila euro, valore immobile 220mila; durata 25 anni

BANCA	TASSO VARIABILE (%)	RATA (€)	TAEG (%)	SPREAD (%)
<b>Webank</b>	3,49	750	3,57	2,80
<b>IwBank</b>	3,69	767	3,78	3,00
<b>Ing Direct</b>	3,69	754	3,78	3,00
<b>Cariparma - Crédit Agricole</b>	3,68	766	3,92	3,00
<b>Intesa Sanpaolo</b>	3,69	767	3,94	3,30
.....				
BANCA	TASSO FISSO (%)	RATA (€)	TAEG (%)	SPREAD (%)
<b>Gruppo Banco Popolare</b>	5,25	855	5,73	2,32
<b>IwBank</b>	5,61	931	5,61	3,00
<b>Webank</b>	5,74	943	5,74	3,20
<b>Intesa Sanpaolo</b>	5,80	948	6,14	3,37
<b>Cariparma - Crédit Agricole</b>	5,85	953	6,21	3,25

Fonte: MutuiOnline



[www.mutuionline.it](http://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.