

Di questi tempi si preferisce la rata lunga, tra i 30 e i 40 anni

# Un tetto che scotta

Variabile, fisso, cap o non cap: i dubbi dei clienti

“ Il rischio per chi contrae un mutuo a tasso variabile oggi è l'enorme liquidità sul mercato che, con l'avvio della ripresa, potrebbe far scattare un vero e proprio sprint dell'inflazione

Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it

Agosto? Non fa testo. Una rima non voluta per dire che nel mese tipicamente di transizione tutto è rallentato di nuovo. Anche quest'anno. Ci sono state le vacanze di mezzo, quindi meno richieste di mutui. L'attesa si aggiunge all'attesa: si aspetta di riprendere le quotidiane fatiche ma anche di capire cosa succederà sullo scenario internazionale. E poi, si deciderà.

Gli ultimi osservatori sul mercato dei mutui e dei prestiti di

**MutuiOnline.it**, broker e consulente multimarca indipendente dedicato ai mutui e ai prestiti personali, sono aggiornati alla fine di agosto. Dai documenti emerge che: il **tasso fisso**, rilanciato dalla prima crisi del biennio 2007/2008, oggi si attesta poco sotto il 29% delle preferenze; aumentano, anche se di poco, le richieste di mutuo a **tasso variabile**, che si piazza al 58,7%; la dura lezione del variabile - che costa meno ma è più esposto a oscillazioni anche impetuose di prezzo - ha trovato buoni allievi: un 8,7% sceglie infatti il **variabile con cap**, segnando un aumento poderoso rispetto allo 0,4% del secondo semestre del 2006, periodo precedente alla crisi. Ricordiamo che il

variabile con cap funziona come il variabile normale, salvo che da contratto prevede un tetto oltre il quale l'importo della rata da rimborsare è a carico della banca. Le preferenze per le **formule miste** - quelle cioè che prevedono la possibilità di passare dal variabile al fisso e viceversa per un numero molto limitato di volte durante la vita del mutuo, con un costo aggiuntivo spesso implicito nel tasso di interesse applicato dalla banca - si fermano al 3,8%.

L'**importo medio** dei mutui erogati, secondo i dati aggiornati ad agosto, si attesta sui 128.325 euro. Per quanto riguarda la richiesta di mutui per classi di loan to value - il rapporto tra la somma domandata e il valore degli immobili - circa il 27% dei mutuatari richiede un



finanziamento che copra una cifra compresa tra il 71% e l'80% del costo dell'abitazione.

Sempre secondo l'osservatorio di MutuiOnline.it, il 39,6% dei richiedenti preferisce una **rata lunga**, tra i 30 e i 40 anni. Combinando questa informazione con la predilezione per il tasso variabile, giungiamo alla conclusione che gli italiani vogliono risparmiare anche a costo di dover affrontare, magari dal 2014 in avanti, un rialzo della rata men-

sile. "Il rischio per chi contrae un mutuo a tasso variabile oggi", spiega **Roberto Anedda** di MutuiOnline.it, "è l'enorme liquidità che è sul mercato e che, con l'avvio della ripresa, potrebbe generare uno sprint dell'inflazione. Il quale, a sua volta, costringerebbe le banche centrali a riassorbire rapidamente la massa monetaria, agendo proprio sul rialzo dei tassi di interes-

se. Ma, al momento, mi rendo conto che il tasso variabile appaia più conveniente".

Attenzione: il mutuo a tasso variabile di solito è agganciato all'**Euribor**, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. Ma ci sono mutui a tasso variabile che invece si legano al tasso della Bce. Questa seconda soluzione oggi è la più costosa. L'Euribor sconta già un lungo periodo di bassi tassi di interesse ed è quindi inferiore al tasso della Banca centrale europea. Esempio: una recente rilevazione dimostrava che l'Euribor a tre mesi era attorno allo 0,25%, mentre il tasso **Bce** era - come è ancora - allo 0,75%. Poi, certo, tutto dipende dallo spread che decidono di applicare le banche, dove per "spread" si intende la quota di guadagno dell'istituto di credito.

Con le tabelle di MutuiOnline.it, a pagina 17 confrontiamo **le migliori**

**offerte** di mutuo, surroga e finanziamento al 100% tra quelle delle oltre 40 banche presenti nel database del comparatore. Ipotizziamo due diversi profili di richiedente, che immaginiamo a Milano.



## MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO

Impiegato a tempo indeterminato, 37 anni, acquisto prima casa. Importo mutuo: 100.000€. Valore immobile: 160.000€

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
Webank	3,16%	562€	3,23%
Deutsche Bank	3,10%	560€	3,28%
Iw Bank	3,26%	567€	3,33%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	3,07%	558€	3,34%
Cariparma - Crédit Agricole	3,15%	562€	3,46%

Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
Iw Bank	5,24%	673€	5,40%
Webank	5,54%	690€	5,72%
Gruppo Banco Popolare	5,25%	673€	5,77%
Cariparma - Crédit Agricole	5,40%	682€	5,82%
Gruppo Bipiemme	5,67%	698€	5,97%

Impiegato a tempo determinato, 33 anni, acquisto prima casa. Importo mutuo: 100.000€. Valore immobile: 160.000€

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
Intesa Sanpaolo	2,92%	551€	3,21%
Webank	3,16%	562€	3,23%
Creacasa	3,60%	585€	3,94%

Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
Webank	5,54%	690€	5,72%
Intesa Sanpaolo	5,80%	705€	6,21%



Nelle due simulazioni si considera un mutuo di durata ventennale. Rilevazioni al 14 settembre 2012. Fonte: MutuiOnline.it

## MIGLIORI OFFERTE DI SURROGA

Impiegato a tempo indeterminato, 37 anni, surroga, durata 20 anni. Importo mutuo: 100.000€. Valore immobile: 160.000€

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
Iw Bank	3,26%	567€	3,30%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	3,62%	586€	3,73%
Ing Direct	3,70%	581€	3,77%
Banca Carige	4,55%	635€	4,74%

Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
Iw Bank	5,24%	673€	5,37%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	6,20%	728€	6,44%
Banca Carige	6,67%	756€	6,97%

Impiegato a tempo indeterminato, 37 anni, surroga, durata 30 anni. Importo mutuo 100.000€, valore immobile 160.000€

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
Iw Bank	3,26%	435€	3,30%
Ing Direct	3,70%	452€	3,77%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	3,97%	476€	4,10%
Banca Carige	5,05%	540€	5,25%

Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
Iw Bank	5,27%	553€	5,40%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	6,45%	629€	6,71%
Banca Carige	7,19%	678€	7,51%

Rilevazioni al 14 settembre 2012. Fonte: MutuiOnline.it

Rilevazioni al 14 settembre 2012. Fonte: MUTUIOnline.it

**MIGLIORI OFFERTE DI FINANZIAMENTO AL 100%***Impiegato a tempo indeterminato, 37 anni, acquisto prima casa, durata 20 anni. Importo mutuo: 100.000€*

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
Creacasa	4,40%	628€	4,77%

*Impiegato a tempo indeterminato, 37 anni, acquisto prima casa, durata 30 anni. Importo mutuo: 100.000€*

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
Creacasa	4,40%	501€	4,73%

*Impiegato a tempo determinato, 33 anni, acquisto prima casa, durata 20 anni. Importo mutuo: 100.000€*

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
Intesa Sanpaolo	3,42%	576€	3,71%
Creacasa	4,40%	628€	4,77%

*Impiegato a tempo determinato, 33 anni, acquisto prima casa, durata 30 anni. Importo mutuo: 100.000€*

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
Intesa Sanpaolo	3,72%	461€	3,99%
Creacasa	4,40%	501€	4,73%

Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
Intesa Sanpaolo	6,30%	734€	6,72%

Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
Intesa Sanpaolo	6,40%	626€	6,80%

Nelle quattro simulazioni il valore dell'immobile è di 100mila euro. Rilevazioni al 14 settembre 2012. Fonte: MutuiOnline.it



[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](http://PrestitiOnline.it)



[ConfrontaConti.it](http://ConfrontaConti.it)



[segugio.it](http://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.