

Sempre di più i mutuatari che scelgono questa formula: dopo due anni si cambia

Mutui, tasso fisso o variabile? Il 13% preferisce quello "misto"

Si riapre la stagione dei mutui a tasso misti, con il boom di richieste tra gennaio e maggio. Nei primi 2 anni si risparmia con interessi più bassi.

Il mutuo a tasso misto è tornato. Un tempo quasi abbandonato dalle famiglie, oggi - grazie anche a tassi di interesse (Euribor) ai minimi - la domanda verso questo tipo di prodotti ha ripreso a correre. Cinque anni fa, venivano scelti da non più del 2% dei mutuatari, da metà 2012 le preferenze sono invece balzate al 5-6%. Ma il vero boom è arrivato nel 2013. Secondo l'ultimo Osservatorio del broker MutuiOnline, fra gennaio e maggio oltre il 13% dei nuovi mutuatari li ha chiesti a scapito di quelli variabili.

LE RAGIONI. La primavera dei mutui misti si spiega da una parte con il basso livello raggiunto dai tassi di interesse utilizzati per calcolare il prestito, dall'altra con una ritrovata voglia di sicurezza di chi compra casa riuscendo a finanziarsi

attraverso la banca. In sostanza, si preferisce un prodotto che garantisce una rata variabile per i primi due anni e che poi obbliga a una scelta: o restare sul variabile o optare per il fisso. L'offerta più comune, infatti, stabilisce che per i primi due anni si pattuisce un tasso di ingresso relativamente basso (del resto all'inizio si paga tutta una serie di spese quali quelle di istruttoria, di perizia, di assicurazione) e poi, dopo due anni, appunto, il cliente opta se passare a un tasso fisso o a uno variabile. In altre parole, il mutuatario ha tempo per valutare l'impatto del mutuo sulle proprie tasche e l'andamento dei mercati per prendere una decisione definitiva.

I TASSI. La ripresa dei tassi, secondo gli analisti, non è dietro l'angolo. In ogni caso, se anche i valori dovessero apprezzarsi leggermente, il tasso misto serve per evitare grattacapi inattesi alle famiglie. Un esempio? Un rialzo solo dell'1-2% dell'Euribor, il parametro utilizzato per calcolare la rata, farebbe svettare il tasso dei mutui fino al 5%, considerando un spread (il margine che intasca la banca) che viaggia mediamen-

te attorno al 3%. Queste prospettive, seppur remote, spiegano perché i mutui misti raccolgano ormai il 13% delle richieste e come i variabili siano scesi al 53% rispetto al 59% registrato nel semestre precedente.

GLI SPREAD. Ma quando si sceglie il mutuo a tasso misto l'attenzione è d'obbligo. «Bisogna guardare bene i costi rappresentati innanzitutto dallo spread applicato dalla banca, solitamente più alto in confronto a quello di un mutuo variabile», spiega Roberto Anedda, responsabile marketing di MutuiOnline. Occhio quindi allo spread che resta lo stesso anche in seguito, cioè una volta che si cambia tasso.

Forse, sono più rassicuranti i mutui che partono con un tasso fisso, grazie al fatto che il parametro di riferimento, l'Irs, cambia con la durata del mutuo. E così iniziare con un mutuo costante a due o meglio a cinque anni «consente di mettersi al sicuro almeno per il periodo indicato», aggiunge Anedda. «E magari dopo quella data la fase più critica per l'economia sarà passata e sarà quindi più facile fare una scelta». Chi chie-



de sicurezza, in effetti, deve sapere che sul mercato oggi sono in circolazione mutui con tasso fisso attorno al 5%, anche su scadenze lunghe, come 20 oppure 30 anni. «Ad ogni modo», puntualizza Anedda, «è opportuno sincerarsi che il risparmio iniziale sia consistente. Altrimenti, il gioco può non valere la candela».

LE OFFERTE. Le proposte sul mercato non sono tantissime. Sul fronte dei tassi misti, secondo il portale di Mutuonline, esistono cinque proposte veramente interessanti. Quella più allettante è di Deutsche Bank che, su una durata di 20 anni e un importo finanziato di 120 mila per un immobile da 250 mila, offre un variabile al 3,05% per i primi 24 mesi e l'opzione di passare a un Eurbor a tre mesi o a un Irs a due anni con spread al 2,85%. La rata mensile di partenza è di 680 euro. Subito dietro la banca tedesca si trova Webank che offre un fisso di partenza al 3,8% per i primi 60 mesi e dopo un'opzione per l'Euribor a tre mesi o l'Irs a cinque anni entrambi con spread al 3,10%. La rata iniziale è di 721 euro al mese.

Lanfranco Olivieri



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.