

Mutui Ritorno di interesse per i finanziamenti non indicizzati, che oggi costano meno del 3,5%, anche sulle durate più lunghe

LA PRIMAVERA DEI TASSI FISSI

Pagina a cura di **Teresa Campo**

Tassi minimi del 3,23% per i mutui casa a 20 anni e appena di più, il 3,37%, per quelli trentennali. A tasso fisso. Si tratta di livelli incredibili (almeno per l'Italia) considerando che ci si assicura un tasso così basso (comprensivo di spread) per diversi decenni. Già qualche anno fa, quando sul mercato erano disponibili prodotti al 4,5%, c'era stato un exploit del tasso fisso, e la storia si sta ripetendo (sia pure con le dovute proporzioni visto

volta appunto con una riscossa del primo che, dopo il boom del 2008 che ne aveva fatto il preferito di quasi l'80% degli italiani (complice un Euribor schizzato al 5,5% a causa del fallimento di Lehman Brothers), aveva perso parecchia popolarità fino a scendere a un modestissimo 19,2% del totale dei nuovi mutui nel periodo 2012-2013.

Ma qual è davvero la scelta migliore visto che in entrambi i casi gli interessi oggi sono veramente bassi? I saggi ai minimi

(continua a pag. 71)

che le nuove erogazioni oggi sono meno della metà rispetto ai tempi d'oro) ora che quel livello è stato addirittura stracciato. Non a caso nell'ultimo semestre le preferenze per questo tipo di mutuo hanno fatto un deciso balzo in avanti, passando dal 20 al 29% del totale, come segnala l'ultimo Osservatorio di Mutuonline, ma questo in realtà più a scapito dei prodotti con cap e misti che non di quelli con tasso variabile puro.

Insomma, torna prepotentemente d'attualità il dubbio amletico fra tasso fisso e tasso variabile nella scelta di un mutuo casa. Ma sta-

Mutui

(segue da pag. 69)

storici, invece di semplificare la vita di chi contrae un finanziamento per l'acquisto di un'abitazione (ma anche di chi l'ha già in corso e vuole fare una surroga), in realtà rendono la decisione sempre più complessa, alla luce anche di uno scenario futuro parecchio difficile da decifrare. A fronte di un tasso ufficiale Bce dallo scorso settembre allo 0,05%, l'Euribor, tasso interbancario di riferimento della maggior parte dei prestiti indicizzati, quota praticamente zero sulla scadenza a 1 mese (0,01% la quotazione in settimana)



per salire appena allo 0,07% su quella a 3 mesi. Per il tasso fisso, invece, l'Irs a 20 e 30 anni (utilizzati per i mutui a tasso fisso di pari scadenza) nell'ultima settimana si sono attestati rispettivamente nel range 1,25-1,15% (il trend è ancora in calo) e 1,38-1,28%. Un primo risultato di questa situazione è che tutti surrogano, ma più per ridurre i costi di mutui contratti in momenti meno favorevoli dell'attuale che per cambiare

tipo di indicizzazione. Alcuni degli elementi chiave che spingevano a favore dell'uno piuttosto che dell'altro sono infatti venuti meno. A far propendere la bilancia verso il variabile in genere è un costo non solo più basso, ma con un divario significativo rispetto al fisso. A far preferire quest'ultimo, nonostante il costo maggiorato, è invece il desiderio di una rata stabile per tutta la durata del finanziamento e soprattutto la prospettiva di tassi in rialzo. Oggi invece sono venuti meno sia il forte divario tra le due tipologie di mutuo, ridotto all'1-1,5% contro il 3-3,5%

di qualche anno fa, sia l'attesa di tassi in aumento. Anzi lo scenario di recessione/deflazione lascia intravedere la poco auspicabile possibilità di una giapponesizzazione dei tassi europei: nel Paese del Sol Levante i saggi sono rimasti a zero per un ventennio prima della cura shock avviata dal premier Abe lo scorso anno.

Una cura analoga potrebbe in realtà essere adottata anche in Europa con il varo del Quantitative easing, vale a dire il massiccio acquisto di titoli di Stato dei Paesi membri, ma solo nel corso dei mesi si potranno vederne gli effet-

ti su economia e inflazione e quindi sui tass. Prima occorre comunque che nella riunione del 22 gennaio la Bce annunci una scelta forte in questo senso.

«Nel frattempo la bussola per chi deve scegliere resta come sempre la sostenibilità della rata e la propensione al rischio di ciascuno», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. «Il mutuo a tasso fisso è perfetto per chi vuole dormire sonni tranquilli senza doversi mai preoccupare di un possibile aumento della rata, tanto più oggi che i tassi finiti sono addirittura

inferiori al variabile di qualche anno fa». Nell'ipotesi che l'intervento della Bce riesca a risvegliare un po' l'economia e a riportare l'inflazione intorno all'obiettivo prefissato del 2% circa, torneremmo subito a mutui indicizzati con tassi sopra il 3% e fissi oltre il 4,5-5%. Chi cerca il risparmio e può contare anche su introiti sufficienti a far fronte a un rialzo dei tassi e un discreto sangue freddo può invece scommettere sul variabile, certo del risparmio odierno (che potrebbe anche accantonare in vista di momenti meno favorevoli) e di tassi molto bassi almeno per qualche tempo.

I risparmi sono di un migliaio di euro l'anno per ogni 100 mila euro di finanziamento. Per fare un esempio, Mutuonline calcola che la rata mensile del miglior mutuo ventennale da 100 mila euro a tasso variabile oggi sul mercato ammonta a 497 euro contro i 564 di un corrispondente finanziamento a tasso fisso, con un divario quindi di 67 euro al mese. Sulla scadenza trentennale lo stesso rapporto è invece di 361 a 439, con una differenza quindi di 80 euro al mese. Visto che il mutuo medio si aggira sui 125-128 mila euro, il risparmio tra variabile e fisso è

I MUTUI A TASSO FISSO PIÙ INTERESSANTI OGGI SUL MERCATO

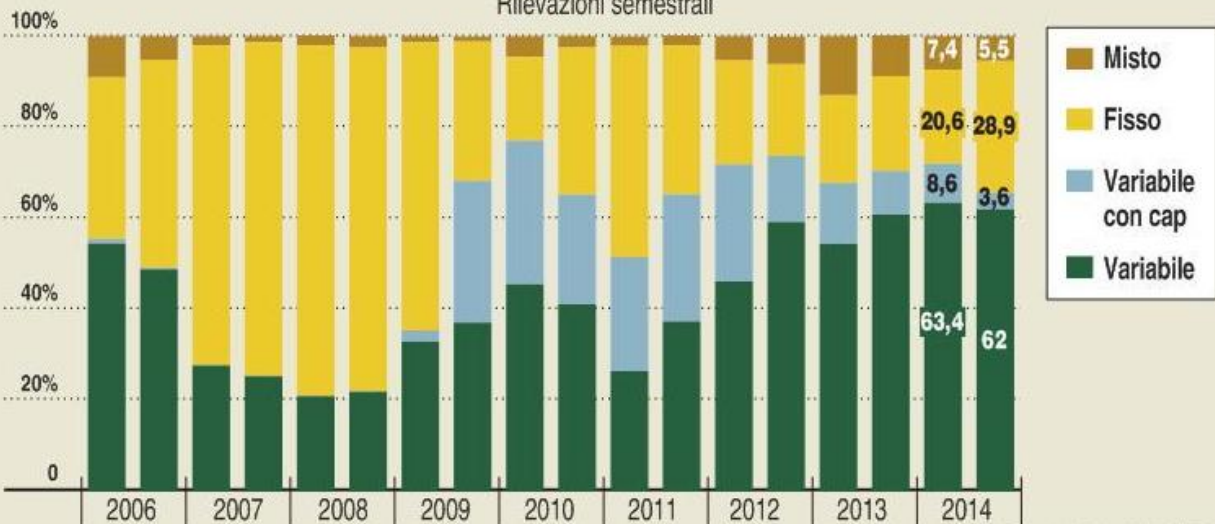
Impiegato 35 anni, acquisto prima casa - Importo mutuo 100.000 euro - Valore immobile 200.000 euro - Dati al 9/01/2015

		Spread	Tasso variabile	Rata in €	Isc (Taeg)
DURATA 20 ANNI	❖ Iw Bank	IRS 20 anni + 2,00%	3,34%	572	3,42%
	❖ Gruppo Banco Popolare	IRS 20 anni + 2,00%	3,23%	566	3,49%
	❖ Popolare Commercio & Industria	IRS 20 anni + 2,00%	3,23%	566	3,57%
	❖ Chebanca!	IRS 20 anni + 2,03%	3,43%	576	3,65%
	❖ Banca Carige Italia	IRS 20 anni + 2,15%	3,48%	579	3,66%
	❖ Banco di Sardegna	IRS 20 anni + 2,05%	3,44%	577	3,68%
	❖ Webank	RS 20 anni + 2,20%	3,60%	585	3,69%
	❖ Deutsche Bank	IRS 20 anni + 2,25%	3,48%	579	3,69%
	❖ Intesa Sanpaolo	Fissato dalla banca	3,50%	580	3,75%
	❖ Banca Sella	IRS 20 anni + 2,30%	3,53%	582	3,85%
		Spread	Tasso fisso	Rata in €	Isc (Taeg)
DURATA 30 ANNI	❖ Iw Bank	IRS 20 anni + 2,00%	3,49%	448	3,57%
	❖ Popolare Commercio & Industria	IRS 20 anni + 2,00%	3,37%	442	3,66%
	❖ Chebanca!	IRS 20 anni + 2,03%	3,58%	454	3,77%
	❖ Deutsche Bank	IRS 20 anni + 2,25%	3,62%	456	3,79%
	❖ Webank	IRS 20 anni + 2,20%	3,75%	463	3,83%
	❖ Gruppo Banco Popolare	IRS 20 anni + 2,25%	3,62%	456	3,86%
	❖ Banco di Sardegna	IRS 20 anni + 2,20%	3,74%	463	3,95%
	❖ Intesa Sanpaolo	Fissato dalla banca	3,80%	466	4,04%
	❖ Banca Carige Italia	IRS 20 anni + 2,40%	3,88%	470	4,04%
	❖ Credem	IRS 20 anni + 2,40%	3,77%	464	4,06%

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

I MUTUI EROGATI PER TIPO DI TASSO

Rilevazioni semestrali



Fonte: www.mutuonline.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



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.