

Mutui, come sfruttare al massimo i nuovi minimi

Il miglior variabile a vent'anni ha un tasso dell'1,83%, il fisso sta poco sopra il 3%, un valore allettante

Gennaio 2015: ben più delle temperature, i tassi dell'Euribor sono rimasti prossimi allo zero, andando per qualche giorno anche sotto. Il costo dei **mutui** variabili ha così toccato i minimi storici, anche perché le banche, per attrarre clienti su un business tornato appetibile, si stanno facendo guerra sugli spread: tutte le migliori offerte sono sotto il 2% e non è azzardato scommettere che nel giro di pochi mesi si arriverà fino all'1,5%.

I numeri

Tassi minimi che però comportano anche qualche rischio perché alla lunga il ritorno dell'inflazione farà salire sicuramente anche il valore dell'Euribor e conseguentemente la rata variabile. Ma per chi vuole dormire sonni tranquilli la buona notizia è che anche i finanziamenti a tasso fisso sono scesi a livelli con cui altri paesi europei hanno familiarità ma che in Italia non si sono mai visti, anzi il costo è sceso più di quello dei **mutui** indicizzati e si è attestato a soli 130 centesimi la distanza tra le due formule: un anno fa il gap era di 250 centesimi. Oggi è possibile trovare **mutui** fissi a 20 anni appena poco sopra il 3% e a 30 anni sotto il 3,5%. Se a tutto questo si aggiunge il fatto che i valori immobiliari si stanno stabilizzando, ma per ora non crescono, il momento per finanziare l'acquisto della casa appare il più favorevole da molti anni a questa parte.



Abi. Il presidente Antonio Patuelli

Dalla rilevazione dei tassi presenti sul sito **mutuonline.it** si rileva che per le durate ventennali e su un **prestito** da 100 mila euro il migliore prodotto variabile si pone all'1,86% , con una rata mensile da 499 euro, mentre il fisso più conveniente comporta un pagamento mensile di 566 euro. Una differenza di soli 67 euro al mese che diventa di 80 se il raffronto è sui **mutui** a trent'anni: 362 euro la rata dell'indicizzato, 442 per il fisso.

Il maggiore esborso da affrontare per il fisso può essere considerato alla stregua di una polizza assicurativa contro il rischio del rialzo del costo del denaro, un argomento che evidentemente ha il suo appeal presso i potenziali debitori, visto che, come rileva l'ultimo osservatorio di **mutuonline.it**, nel secondo semestre del 2014 le richieste di questa tipologia di finanziamento sono salite al 40,9% a fronte del 52,8% del variabile tradizionale. Nella prima metà dell'anno a puntare sul fisso era solo il 22% di chi cercava il **mutuo**. E con l'ulteriore discesa dell'Eurirs, che nel giro di un mese a gennaio 2015 è diminuito di circa 40 centesimi, le richieste sono di certo in ulteriore aumento.

Il rischio

Ma vale la pena veramente di scegliere il tasso fisso? Se si privilegia la tranquillità senz'altro sì, dal punto di vista finanziario invece non è possibile una risposta sicura. Per quanto possano valere i dati storici in nessuna fase del mercato degli ultimi venti anni chi ha

scelto il tasso fisso a condizione standard ha risparmiato rispetto a chi ha puntato sul variabile, ma è anche vero che l'Euribor nel tempo può solo salire e con lui le rate indicizzate. Se l'obiettivo del quantitative easing è infatti far salire l'inflazione, se e quando il risultato sarà ottenuto anche il costo del denaro salirà.

Nella tabella mettiamo a confronto due finanziamenti da 120 mila euro accessi a condizioni oggi ottenibili abbastanza agevolmente se il finanziamento non supera il 60% del valore della casa: si tratta di un **mutuo** variabile al 2,1% (rata iniziale 613 euro) e uno fisso euro al 3,3% (684 euro al mese). Dal calcolo emerge che il solo aumento di un punto del l'Euribor renderebbe la rata del variabile meno conveniente di quella del fisso e per almeno quattro anni: tra 12 mesi infatti il variabile costerebbe 25 euro più del fisso, tra cinque sarebbe ancora svantaggioso per 8 euro. Poca cosa, ma i numeri cambiano se si ipotizza un incremento dell'Euribor al 2% (scenario verosimile se si considera che l'inflazione ottimale per la Bce si situerebbe appunto al 2%). Tra un anno l'incremento della rata sul variabile porterebbe a uno svantaggio di ben 121 euro rispetto al fisso e anche tra 10 anni il costo dell'indicizzato risulterebbe superiore di 40 euro.

In questo quadro emerge un'anomalia dell'offerta bancaria. La segnala Roberto Anedda, direttore marketing di **mutuonline**: «Sarebbe logico aspettarsi un'offerta di **mutui** variabili con il cap offerti con tassi e tetti di copertura ragionevoli. Nel catalogo delle banche invece ci sono prodotti che oltre a un innalzamento dello spread di qualche decimo di punto spingono il tetto a un livello troppo elevato per essere interessante, tra il 5,5 e il 6%. Chi teme un innalzamento del costo del denaro di questo livello ovviamente sceglie subito il fisso. Il risultato è che il cap è praticamente sparito da richieste e stipule».

2 febbraio 2015 | 13:28

http://www.corriere.it/economia/finanza_e_risparmio/notizie/mutui-come-sfruttare-massimo-nuovi-minimi-69a8abec-aac4-11e4-87bf-b41fb662438c.shtml



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.