

L'ESPERTO

«Fisso o variabile? Meglio il secondo fino a 15 anni»

FISSO o variabile? L'eterno dilemma con cui si confronta chiunque si appresti a stipulare un mutuo (o a effettuare una surroga) è particolarmente attuale visto che, al momento, entrambi i tassi risultano essere molto attraenti. I mutui a tasso fisso sono scesi ai minimi di sempre, con offerte che arrivano fino al 3%, mentre quelli a tasso variabile hanno spread (per ora) superiori a quelli fatti registrare nel 2007 (1,65% contro lo 0,8% di 8 anni fa) ma l'Euribor sceso allo zero fa comunque sì che anche il costo complessivo di questi mutui non sia mai stato così basso. Il tasso variabile costa dunque circa la metà di quello fisso ma offre meno garanzie, soprattutto a chi opta per una durata molto lunga. «La scelta tra fisso e variabile deve essere fatta in base a molti fattori, a iniziare dalla capacità di reddito chi lo richiede, ma in linea di massima mi sento di consigliare il variabile a chi sceglie una durata inferiore ai 15 anni e quello fisso se superiore», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di *MutuiOnline.it*, il primo broker italiano indipendente nel settore dei mutui.

L'Euribor è infatti destinato a rimanere a livelli bassissimi ancora per qualche anno - e comunque almeno fino al settembre 2016, data in cui la Banca Centrale Europea potrebbe porre termine all'operazione di quantitative easing. Inoltre la maggior parte dei mutui adotta un piano di ammortamento alla francese,

**Roberto Anedda**

con il pagamento degli interessi concentrato nei primi anni. «Il tasso fisso, soprattutto se a livelli così bassi come si riesce a trovare oggi, garantisce invece una protezione contro un eventuale rialzo dei tassi, che non si registrerà nel breve-medio periodo ma che senz'altro arriverà nel lungo», prosegue l'esperto di *MutuiOnline.it*. A chi sta già pagando le rate di un mutuo stipulato alcuni anni fa (e quindi a tassi decisamente più alti rispetto a quelli attuali), Anedda consiglia in prima battuta di provare a rinegoziare il contratto con la propria banca. «Un tentativo in questo senso lo si può sempre fare, anche perché non costa niente - spiega il direttore marketing di *MutuiOnline.it* - Bisogna però tener presente che in molti casi le banche sono proprio impossibilitate a ridurre lo spread. I mutui sono infatti iscritti nei loro bilanci tenendo conto del costo del denaro nel momento in cui sono stati erogati ed abbassare gli interessi potrebbe significare accusare una perdita». Se questo tentativo va a vuoto, ci si può allora rivolgere a un altro istituto per la surroga.

M. F.

Le regole
Mutui
Contratti, boom di migrazioni da una banca all'altra
Tutte le strade per risparmiare
Il beneficio per una famiglia medio può arrivare fino a 3.000 euro l'anno

Nome	Importo	Tasso fisso	Tasso variabile	Spread	Costo medio annuo
Intesa	100.000	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%
Intesa	200.000	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%
Intesa	300.000	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%
Intesa	400.000	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%
Intesa	500.000	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%
Intesa	600.000	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%
Intesa	700.000	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%
Intesa	800.000	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%
Intesa	900.000	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%
Intesa	1.000.000	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%

Il nuovo contratto
Il nuovo contratto di mutuo prevede un periodo di carenza di 12 mesi durante il quale il mutuatario non deve versare rate. Durante questo periodo il mutuo continua a crescere e il mutuatario deve versare gli interessi mensili. Dopo 12 mesi la rata mensile si compone di capitale e interessi.

Il nuovo contratto
Il nuovo contratto di mutuo prevede un periodo di carenza di 12 mesi durante il quale il mutuatario non deve versare rate. Durante questo periodo il mutuo continua a crescere e il mutuatario deve versare gli interessi mensili. Dopo 12 mesi la rata mensile si compone di capitale e interessi.

Il nuovo contratto
Il nuovo contratto di mutuo prevede un periodo di carenza di 12 mesi durante il quale il mutuatario non deve versare rate. Durante questo periodo il mutuo continua a crescere e il mutuatario deve versare gli interessi mensili. Dopo 12 mesi la rata mensile si compone di capitale e interessi.



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.