

Alla ricerca del tasso più conveniente

La migliore offerta a 15 anni è al 2,35% fisso, ma ci sono anche proposte all'1,95% a 10 anni

di **Gabriele Petrucciani**

Nella stipula di un mutuo, la scelta tra tasso fisso e tasso variabile dipende da molti fattori. Oggi, con l'Euribor a zero (a un mese è addirittura negativo) il tasso va-

riabile è la scelta più conveniente. Nei fatti si paga solo lo spread, ovvero la percentuale di ricarico che la banca applica come componente di guadagno proprio. Ma la maggiore economicità non è l'unica variabile da prendere in considerazione. I tassi non rimarranno a zero per sempre. Presto o tardi torneranno a salire e di conseguenza subirà un incremento anche la rata del mutuo. È fondamentale, quindi, fare una giusta valutazione della propria situazione reddituale e della capacità di sopportare nel tempo le oscillazioni del tasso e quindi della rata. Per esempio, un mutuo di 160mila euro legato all'Euribor 1 mese con uno spread dell'1,4% a 25 anni oggi pagherebbe una rata iniziale di circa 624 euro. Ma se l'Euribor dovesse salire all'1% allora la rata subirebbe un incremento di 76 euro a circa 700 euro. Con un Euribor al 2%, invece, la rata sarebbe di 782 euro, mentre al 3% salirebbe a circa 870 euro. Senza considerare l'eventualità di ulteriori incrementi dell'Euribor, come successo nel 2000, quando il tasso a 1 mese era arrivato a dicembre al 5,01%, o nel 2007, quando a settembre sempre il tasso a 1 mese aveva toccato il picco al 4,50 per cento.

Le offerte sul mercato

Anche la durata è una variabile che va presa in considerazione nella scelta tra fisso o variabile. «Per mutui fino a 10 anni oggi l'offerta a tasso fisso del mercato è molto appetibile, oserei dire irresistibile» commenta Luca Parisotto, amministratore unico di Telemutuo. Banca Intesa, per esempio, offre un mutuo a tasso fisso all'1,95% (dato al 30 settembre); un livello impensabile e mai visto prima». Sulle scadenze più lunghe, invece, i tassi fissi sono più alti, perdendo di appeal rispetto al variabile. Secondo una simulazione elaborata da MutuiOnline, sempre Banca Intesa applica sui 15

anni un tasso del 2,35%, Bnl e Hello Bank il 2,65% e IwBank il 2,70 per cento. La simulazione tiene conto di un immobile valutato 200mila euro e una richiesta di mutuo per il 50% del valore dell'immobile, quindi 100mila euro. «Per fasce di loan to value (è il rapporto tra mutuo e valore dell'immobile, ndr) più alte, quindi 60%, 70% o 80%, sale anche il valore del tasso - fa notare Parisotto -. La fascia di loan to value più economica è quella del 50%, che oggi per scadenze sui 15 anni propone uno spread medio sui tassi dell'1,5 per cento. Nella fascia dell'80%, invece, lo spread medio si attesta intorno all'1,80%». E se proprio non si riesce a fare a meno del variabile, allora si può anche optare per un mutuo con il cap, ovvero con un tetto massimo al rialzo del tasso base. Storicamente sono sempre stati prodotti poco convenienti, in primis per lo spread mediamente più alto rispetto al variabile tradizionale e poi per il cap poco appetibile. «Ma a breve dovrebbe arrivare sul mercato una nuova offerta con uno spread in linea con quello dei mutui variabili e con un cap al 3% sulle scadenze fino a 15 anni - conclude Parisotto -. È una soluzione che permetterebbe da un lato di sfruttare l'onda attuale dei tassi a zero e dall'altro di tutelarsi, grazie al cap, da tutti i rischi del variabile».

Alle prese con l'assicurazione

Sulle polizze vita connesse all'erogazione di un mutuo la normativa è chiara: non si può obbligare il contraente alla sottoscrizione di un'assicurazione erogata dalla medesima banca, istituto o intermediario. Una pratica riconosciuta come scorretta dall'articolo 21 comma 3 bis del codice del consumo. «A tutela del consumatore è intervenuta nel 2011 anche l'Ivass, con il provvedimento 2946 - spiega Silvia Colombo, socia dello Studio Zitiello e Associati -. Una norma che vieta all'intermediario assicurativo, incluse le banche e gli intermediari finanziari di assumere contestualmente, direttamente o indirettamente, la qualifica di distributore e di beneficiario delle polizze». Va comunque detto che una banca può ancora «condizionare» l'erogazione del mutuo alla stipula di una polizza vita, dove con il termine condizionare si fa riferimento sia all'approvazione del mutuo stesso sia alla concessione di particolari condizioni agevolate. «Ma la legge gli impone di sottoporre al cliente almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi non riconducibili alla banca stessa e il

cliente deve rimanere libero di scegliere sul mercato la polizza che preferisce», conclude Colombo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL QUESITO



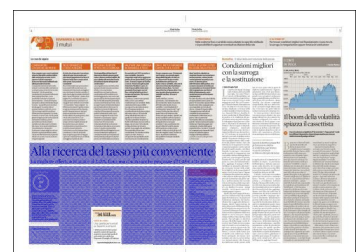
Abito in provincia di Varese e ho finalmente deciso di comprare casa. Con mia moglie abbiamo già visionato diversi preventivi di mutuo e siamo indecisi nella scelta tra tasso fisso e variabile. Il fisso ci dicono che è su livelli molto convenienti, ma con il variabile pagheremmo meno. Cosa ci conviene fare? Molti preventivi, poi, comprendono anche un'assicurazione. Ma è obbligatoria?

LA NORMA DI RIFERIMENTO

Mortgage credit directive (Mcd)
Il ddl di delegazione europea 2015 prevede la delega per il recepimento, tra le altre, della direttiva 2014/17/UE (Mcd) in tema di mutui ipotecari.

Estinzione anticipata
L'art. 25 della direttiva stabilisce (1° comma) che il consumatore deve poter estinguere anticipatamente il mutuo, anche se possono essere previste delle condizioni (2° comma), per esempio delle restrizioni temporali. Il 3° comma esclude le sanzioni, ma consente (e non impone) agli stati di prevedere che il creditore abbia diritto a un «indennizzo equo e obiettivo per gli eventuali costi direttamente connessi al rimborso anticipato», che però non può essere «superiore alla perdita economica sofferta dal creditore».

Norma a favore del consumatore
L'art. 2 chiarisce in ogni caso che la direttiva non impedisce agli stati di mantenere o introdurre disposizioni più stringenti per tutelare i consumatori».





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.