

Mutui Hai 500 euro al mese Valgono un bilocale a Milano

[2CorriereEconomia](#)

DI GINO PAGLIUCA

Mutui: va di nuovo in scena la guerra dei tassi. E chi deve comprare casa non può che gongolare. Dall'inizio dell'anno i finanziamenti fissi sono scesi di un punto e quelli variabili di cinquanta centesimi, portando il costo della rata al minimo storico. L'effetto è che i migliori **prestiti** a 20 anni ora sono offerti, a chi sia in grado di pagare la casa per almeno il 50% in contanti, poco sopra il 2%, e i variabili, grazie all'Euribor negativo, sfiorano l'1,2%. Un po' più alti i tassi per chi dispone di meno contanti.

Nelle tabelle sul mercato elaborate da **mutuionline.it** consideriamo un finanziamento di 120 mila euro per una casa da 200 mila. A tasso fisso la migliore offerta a 20 anni è al 2,6% nominale, con tasso effettivo 2,85% e una rata di 642 euro al mese, a tasso variabile si scende all'1,31% di Taeg, con un esborso di 565 euro. Nel trentennale il miglior variabile è all'1,48% di Taeg con rata iniziale a 411 euro, per il fisso i tassi sono uguali al ventennale (480 euro al mese).

Il momento

La discesa dei **mutui** arriva in una fase in cui i prezzi immobiliari stanno ancora leggermente diminuendo ma appaiono prossimi alla fine della discesa, dato che le compravendite stanno riprendendo. Chi vuole comprare casa oggi può fare quindi i conti con le condizioni più favorevoli degli ultimi anni. Abbiamo anche provato a misurare soprattutto grazie ai **mutui** come le possibilità di comprare casa siano migliorate rispetto a cinque o dieci anni fa. E per farlo, partendo dall'andamento dei prezzi e dei tassi, abbiamo identificato due indicatori.

Il primo è il potere d'acquisto del **mutuo**, che misura numero di metri quadrati che si possono comprare oggi disponendo di una determinata cifra mensile. Il secondo è la spesa complessiva da sostenere nell'arco di un ventennio per comprare la casa pagando un **mutuo** che finanzia metà del prezzo. Tre i profili di acquirente identificati: una persona che disponga rispettivamente di 1.500, di 1.000 e di 500 euro al mese da destinare a un **mutuo** e tre le abitazioni: una signorile in centro di 100 metri, una di 80 metri in area residenziale e una di 50 metri in periferia. I **mutui** ipotizzati sono a tasso fisso al 2,5%.

I casi

Venendo alla prima analisi, con una rata da 1.500 euro al mese oggi si ottiene un **mutuo** ventennale da 283 mila euro, che consentono di acquistare in media quasi 66 metri di abitazione signorile nelle grandi città: significa un incremento del 33% rispetto a 10 anni fa e del 39% sul 2010. A Milano e Roma, dove i prezzi sono più alti, la superficie acquistabile è di 42 e 44 metri. Con 1.000 euro al mese il **mutuo** ottenibile è di 189 mila euro. Con questi soldi si finanziano in media quasi 80 metri nelle zone residenziali, con un incremento del 44% sul 2005 e del 53% sul 2010. A Milano si comprano 49 metri, a Roma 51. Infine in periferia con 500 euro al mese, equivalenti a un **mutuo** di 95 mila euro, si finanziano in media 56 metri, con un incremento del 47% sul 2005 e del 42% sul 2010. A Milano si coprono con il **mutuo** 41 metri e 40 a Roma.

L'analisi sulla spesa evidenzia che in media il costo complessivo di un'abitazione comprata per il 50% con un **mutuo** è sceso nelle zone centrali in dieci anni del 16% e del 21% in cinque anni. Nelle zone residenziali la discesa è stata rispettivamente del 21% e del 28%, in periferia del 24 e del 30%. Abbiamo ipotizzato **mutui** a venti anni, ma chi oggi si trova nella situazione ideale è l'acquirente che può permettersi un **mutuo** breve.

Sui finanziamenti a 10 anni le scaramucce si stanno infittendo: dopo che a inizio ottobre Banca Intesa è scesa sui tassi fissi all'1,75% Unicredit ha risposto con l'1,5%. E potrebbe non essere finita. I tassi si applicano ai finanziamenti fino al 50% del valore della casa, ma questo non è un reale problema per i potenziali clienti perché chi può pagare un **mutuo** breve di sicuro ha alle spalle redditi e risparmi adeguati. «A questi tassi — commenta Roberto Anedda, direttore marketing di **mutuionline.it** — molti stanno pensando di indebitarsi anche se sarebbero in grado di saldare la casa tutta e subito». I conti lo confermano: un **mutuo** all'1,5% da 200 mila euro porta all'esborso complessivo di circa 215.500 euro in dieci anni; le spese di accensione, tra i 3 e 4 mila euro, sono in pratica annullate dal vantaggio fiscale sulla detraibilità degli interessi. Di fronte a queste cifre non ha senso dismettere investimenti in corso per pagare in contanti. E non ha nemmeno senso puntare sul variabile, che oggi costa solo 40 centesimi meno però con tutti i rischi connessi all'andamento del costo del denaro.



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.