

La rata del mutuo mai così leggera Ora il tasso fisso è meglio del variabile

Il costo dei finanziamenti ai minimi storici. E il bonus del Fisco fa risparmiare il 19%

SANDRA RICCIO

Mutui ai minimi storici. I tassi Bce quasi a zero e il continuo calo degli spread delle banche hanno reso la rata più leggera che mai. La prospettiva, secondo le ultime dichiarazioni del presidente della Bce Mario Draghi, è che la fase di tassi d'interesse bassi possa durare ben più a lungo del previsto, vuol dire che si viaggerà a questi livelli per almeno tutto l'anno prossimo ancora, se non oltre. Per le famiglie a caccia del prestito giusto per la casa non c'è fretta di correre allo sportello. Anche perché, in questo scenario, le banche potrebbero proseguire nelle attuali politiche aggressive sugli spread, l'extra costo che applicano sul tasso del mutuo, e continuare quindi a proporre offerte ribassate per rubare clienti alla concorrenza. Negli ultimi mesi c'è stata una progressiva limata degli spread delle banche. «Dai livelli attuali gli spread potranno scendere di qualche decimo di punto ancora, ma non di più sennò rischierebbero di diventare controproducenti per le banche» dice Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it.

Le migliori offerte sul tasso fisso oggi viaggiano sul

2,2% per una durata di 20 anni, ben sotto al 3%. Il variabile invece è tra l'1,20% e l'1,30% sempre su 20 anni.

In concreto vuol dire una rata mensile di circa 500 euro per un finanziamento di 100mila euro da restituire in 20 anni, con buona calma. C'è poi anche da considerare il bonus del Fisco che alleggerisce ancora di più la quota da pagare a fine mese. «Considerando, infatti, che ogni anno si può recuperare il 19% sugli interessi passivi del mutuo vuol dire un risparmio di circa 65 euro al

mese per il mutuo di 100mila euro e rata di 500 euro al mese» spiega Anedda.

I conti li hanno fatti in molti in questi ultimi mesi e si sono convinti al grande passo. Continuano, infatti, le richieste di surroghe da parte delle famiglie che hanno già un mutuo acceso e vogliono cambiarlo con uno che offre condizioni più vantaggiose per il loro portafoglio. C'è ancora molto spazio per chi fino a ora non si è ancora mosso per rottamare il vecchio mutuo e ci sono buone possibilità di risparmio. Natu-

ralmente c'è stato anche un consolidamento della crescita dei mutui d'acquisto e la domanda crescerà ancora nei prossimi mesi.

Considerato lo scenario attuale, il miglior mutuo si può scegliere con tranquillità e cercando con calma quello più adatto alle proprie esigenze.

Ma è meglio il fisso o il variabile? La bilancia tende a pendere verso il tasso fisso che, infatti, è quello più cercato da chi vuole un mutuo. La differenza tra i due tassi oggi è di un punto percentuale, appe-

na. Storicamente era stata sempre più alta.

«Ma la vera novità è che per la prima volta il fisso tende a essere più conveniente, in prospettiva, del variabile - spiega Anedda -. Se si congela la rata del fisso al livello attuale, si è sicuri per sempre del suo ammontare. Invece il variabile ha possibilità di subire, in un futuro anche se non così vicino, un rialzo che potrebbe rimangiarsi tutti i vantaggi attuali e produrre quindi un costo superiore rispetto al fisso stesso». Vuol dire che chi cerca il tasso fisso, e magari in altre fasi non lo avrebbero scelto, in questo momento si trova con la situazione migliore a sua disposizione.

Di sicuro la "sostenibilità" del finanziamento è oggi, per le tasche delle famiglie italiane, meno onerosa di un tempo.

Mutui.it ha calcolato che un finanziamento di 140.000 euro su un valore complessivo dell'immobile di 220.000 se legato al tasso variabile comportava, a gennaio 2012 una rata pari a 756 euro. Lo stesso finanziamento, richiesto oggi, avrebbe invece una rata pari a 550 euro.

Se consideriamo invece il tasso fisso, lo stesso finanziamento richiesto a gennaio del 2012 aveva una rata pari a 922 euro che diventerebbero invece 635 euro se lo stesso mutuo venisse acceso oggi.



Come cambia il mutuo

MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO PER ACQUISTO PRIMA CASA

ESEMPIO		100.000 euro	200.000 euro
Torino, impiegato di 35 anni		Importo mutuo	Valore immobile
A tasso variabile			RATA ISC (Taeg)
Unicredit	1,20% (Euribor 3M+1,27%)	469 euro	1,37%
Hello Bank!	1,28% (Euribor 1M+1,40%)	472 euro	1,38%
Intesa San Paolo	1,18% (Euribor 1M+1,30%)	468 euro	1,39%
IWBank	1,40% (Euribor 3M+1,40%)	478 euro	1,45%
WEBank	1,43% (Euribor 3M+1,50%)	479 euro	1,46%
A tasso fisso			RATA ISC (Taeg)
Intesa San Paolo	2,20% (Tasso fissato dalla banca)	515 euro	2,44%
Hello Bank!	2,45% (Tasso fissato dalla banca)	527 euro	2,57%
Credem	2,31% (Irs 20+0,8%)	521 euro	2,64%
Banca Sella	2,40% (Tasso fissato dalla banca)	525 euro	2,65%
BNL	2,45% (Tasso fissato dalla banca)	527 euro	2,66%

Mutuonline.it, rilevazioni del 06.11.15

centimetri - LA STAMPA



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.