

## Mutui casa: tasso fisso o variabile Le scelte degli italiani e le migliori offerte

Secondo l'Abi, nei primi 11 mesi del 2015 i nuovi **mutui** sono aumentati del 97,4% e il tasso medio si è attestato al 2,51%, il valore più basso da giugno 2010 - Dall'Osservatorio di **MutuiOnline.it** emerge che più di 3 italiani su quattro scelgono il tasso fisso e oltre la metà si indebita per 15 o 20 anni - Prosegue l'impennata dei **mutui** da surroga.



Chi si occupa di vendere case ripete spesso che questo è il periodo migliore per comprare, perché il mercato immobiliare sta per ripartire. In realtà, la risalita sarà probabilmente "lenta e non priva di insidie - come scrive **Nomisma** nel suo ultimo Osservatorio immobiliare -, ma la pesante crisi degli ultimi sette anni è alle spalle".

In effetti, secondo l'ultimo rapporto mensile dell'Abi, nei primi undici mesi del 2015 i nuovi mutui concessi per l'acquisto di abitazioni sono aumentati del 97,4% su base annua e il tasso medio si è attestato al 2,51%, il valore più basso da giugno 2010. In questo momento, perciò, quale mutuo conviene scegliere? **Tasso fisso o tasso variabile?**

Secondo l'Osservatorio sul mercato dei mutui di **MutuiOnline.it**, gli italiani non hanno dubbi: nel secondo semestre del 2015 i **mutui a tasso fisso** hanno raggiunto il 75,5% delle sottoscrizioni, contro il 22,5% di quelli **a tasso variabile**.

Lo stesso broker pubblica le seguenti tabelle in cui raccoglie le migliori offerte di mutuo in circolazione (la rilevazione, effettuata l'8 gennaio, fa riferimento al profilo di un impiegato 35enne residente a Milano che chiede un mutuo da 100mila euro per acquistare una prima casa del valore di 200mila euro).

### Tasso Fisso

Durata	Tasso	Rata	ISC*
10 anni	1,50%	€ 898	1,78%
15 anni	1,95%	€ 641	2,21%
20 anni	2,20%	€ 515	2,44%
25 anni	2,40%	€ 444	2,62%
30 anni	2,40%	€ 390	2,61%

### Tasso Variabile

Durata	Tasso	Rata	ISC*
10 anni	0,96%	€ 874	1,14%
15 anni	1,16%	€ 605	1,24%
20 anni	1,16%	€ 467	1,22%
25 anni	1,16%	€ 384	1,21%
30 anni	1,18%	€ 330	1,28%
35 anni	1,51%	€ 307	1,61%
40 anni	1,51%	€ 278	1,60%

[\*ISC: l'Indicatore sintetico di costo include i costi complessivi per il cliente, dal tasso d'interesse alle commissioni, dai costi amministrativi a tutte le voci di prelievo].

Occorre però fare attenzione: i tassi di cui abbiamo parlato fin qui sono quelli nominali, ovvero quelli scritti sui contratti. Il valore più importante per chi accende un **mutuo** è però un altro: il **tasso reale**, che si ottiene depurando il nominale dalla dinamica dei prezzi. In sostanza, l'**inflazione** è un vantaggio per i debitori a tasso fisso, perché ogni anno erode una parte del costo del debito. Tuttavia, ora la crescita dei prezzi è vicina allo zero (secondo i dati

pubblicati dall'Istat il 15 gennaio, nel 2015 l'inflazione è stata dello 0,1%), perciò il meccanismo non è efficace, e anzi funzionerà al contrario in caso di deflazione (dalla quale siamo però usciti), danneggiando chi deve restituire il denaro. Non è quindi corretto valutare i tassi di oggi come si faceva quando l'inflazione era al 2-3%. Solo se la Bce riuscisse davvero a far ripartire i prezzi (operazione non semplice visto il crollo senza fine del petrolio), tassi come quelli di oggi sarebbero davvero occasioni imperdibili.

Ma torniamo ai **mutui** che gli italiani hanno sottoscritto nella seconda metà del 2015. Dal punto di vista della **durata**, la maggioranza dei **prestiti** concessi ha una scadenza a **20** (il 28,2%) o **15 anni** (il 22,2%).

Quanto all'**importo medio**, è stato pari a 117.161 euro, in calo rispetto al secondo semestre del 2014 (121.798 euro). Nel 19,4% dei casi il **mutuo** erogato ha coperto una quota compresa fra il 71 e l'80% del valore dell'immobile (le richieste di una simile copertura sono arrivate però al 26,9%).

A livello geografico, i **mutui** sono stati concessi prevalentemente nel **Centro** (41,3%) e nel **Nord Italia** (38,4%), mentre le erogazioni al **Sud** e nelle **isole** non hanno superato rispettivamente il 14,6 e il 5,7% del totale.

Infine, prosegue il boom dei **mutui** di **surroga**, che fra gennaio e novembre del 2015 si sono attestati al 66,7% delle erogazioni totali, seguiti con il 27,1% dai **mutui** per l'acquisto della prima casa, in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2014.

Le surroghe, ricordiamo, sono lo strumento con cui è possibile spostare il debito dalla propria banca a un altro istituto che offra condizioni migliori in termini di tassi e durata, senza costi aggiuntivi (ad esempio, niente spese dal notaio), ma anche senza la possibilità di modificare l'importo che rimane da restituire.

<http://www.firstonline.info/a/2016/01/21/mutui-casa-tasso-fisso-o-variabile-le-scelte-degli/9a6ca187-acce-4c35-9c48-5e44e345e769>



[www.mutuionline.it](http://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.