

Scenari Le tendenze del mercato con i tassi al minimo

Numeri La mappa della convenienza Torna il «cap» ma spesso non è un affare

Fino a 10/15 anni meglio il variabile, dai 20 in su vince il fisso

In Italia i tassi negativi non hanno ancora avuto effetti paradossali come in Danimarca, dove chi ha il mutuo ora riceve gli interessi dalla banca, ma il costo continua a scendere. L'Euribor a un mese è a -0,34%, il parametro trimestrale è a -0,25%. Per trovare tassi sopra lo zero bisogna arrivare all'Eurirs a cinque anni, quotato a +0,03%.

Tutto questo si traduce in rate sempre più basse per chi si indebita: secondo i dati rilevabili dal broker web MutuiOnline.it per ottenere a tasso fisso 100 mila euro a 20 anni su un immobile del valore di almeno 200 mila, il mutuo più conveniente è al 2,02% e richiede un esborso mensile di 507 euro, mentre a tasso variabile se ne spendono 49 in meno, a un interesse dello 0,96%. Per i trentennali la rata minore è di 392 euro, con un tasso fisso al 2,44%, con l'indicizzato si spendono ogni mese 66 euro in meno, con un tasso dell'1,10%.

Gli esempi si riferiscono a finanziamenti erogabili a chi acquista con un ottimo apporto di contanti ma stanno scendendo i tassi dei mutui che coprono il 60-70% del valore dell'immobile.

Per questo, grazie anche alla ripresa (degli scambi e non dei prezzi) del mercato della casa, le erogazioni continuano ad aumentare. «Quest'anno — dice Roberto Anedda, responsabile marketing di MutuiOnline.it — il mercato crescerà ulteriormente, anche se non si potranno più registrare gli incrementi del 2015, per la semplice ragione che ci saranno meno surroghe: chi doveva rottamare il vecchio prestito ormai lo ha già fatto. Rimane forte la richiesta di tassi fissi e le ban-

che, considerando che lo scenario di costo bassissimo se non negativo del denaro pare destinato a durare, hanno rimesso sul mercato i tassi variabili con il cap che scatta, a seconda dell'istituto, tra il 3,5 e il 4%. I vantaggi per gli istituti che li propongono sono due: lo spread richiesto è maggiorato rispetto a quello applicato ai variabili tradizionali e di solito viene introdotta anche una clausola floor, per cui se l'Euribor è negativo il debitore deve comunque riconoscere un tasso pari allo spread contrattuale».

L'opportunità di puntare su mutui di questo tipo è molto dubbia; resta però il fatto che la scelta tra fisso e variabile anche oggi appare difficile. Secondo Stefano Rossini, amministratore delegato di Mutui Supermarket: «Le quotazioni dei futures sull'Euribor trimestrale a marzo 2021 scommettono su un valore del parametro di poco inferiore allo 0,4%. Significa che chi oggi opta per il variabile può aspettarsi risparmi molto consistenti rispetto al fisso per i prossimi cinque anni. Per un mutuo dai

20 ai 30 anni oggi appare comunque ragionevole optare per un mutuo a tasso fisso, che nonostante la rata iniziale più elevata a fine ammortamento potrebbe rivelarsi più conveniente in termini di esborso totale. Se invece la durata del mutuo fosse compresa fra i 10-15 anni l'indicizzato potrebbe rappresentare la scelta più conveniente, dato che nel corso della prima metà del piano di rimborso sarebbero restituiti dal 60 al 75% del totale degli interessi», conclude Rossini.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il grande freddo

I parametri di riferimento più usati per i mutui

■ Euribor 1 mese (variabili) ■ Eurirs 20 anni (fissi)





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.