

FINANZIAMENTI

STRUMENTI

Mutuo fisso o variabile?

IL DILEMMA DEI TASSI ZERO

La Banca centrale europea ha portato il costo del denaro al livello più basso da quando c'è l'euro. Ma lo spread applicato dalle banche è ancora alto. Così il taglio è minimo sulla rata. Cosa scegliere adesso.

Di Roberta Fossa

STRUMENTI



In Norvegia chi stipula un mutuo ormai da un paio di anni percepisce denaro da parte della banca che lo eroga. Sono i miracoli del tasso sotto zero a cui in Paesi area euro sono arrivati. E il regalo di Mario Draghi che ha portato il costo del denaro al livello più basso da quando è stato introdotto l'euro è un passo da questa direzione. Tanto che Banca d'Italia ha avvisato gli istituti di credito: le banche dovranno pagare un tasso negativo ai mutuatari se l'Euribor negativo dovesse erodere tutto lo spread, ovvero la percentuale di guadagno che viene applicata per prestare il denaro, e nel contratto non sia stato previsto un floor a zero, ovvero un "pavimento" oltre il quale non si può proprio scendere.

In attesa di vedere se anche in Italia ci saranno mutuatari rimborsati degli interessi, il taglio Bce è già un vantaggio importante per chi ha acceso o sta per stipulare un finanziamento sulla casa. Le misure prese infatti, hanno un impatto immediato sui mutui

variabili già in essere ancorati al tasso principale di rifinanziamento della Bce, che è sceso dallo 0,05% allo 0%. Anche se il beneficio è davvero minimo: per fare un esempio, su un debito residuo di 100 mila euro la riduzione della rata mensile è di poco più di 4 euro.

TASSI AI MINIMI STORICI

Il discorso cambia, invece, per chi il mutuo lo deve ancora accendere. In questo caso, l'impatto c'è sia sul variabile, sia sul tasso fisso. Nella pratica, finanziare casa oggi è diventato un affare, quasi per tutte le tasche. Se si guardano le ultime rilevazioni mensili dell'Associazione bancaria italiana (Abi) aggiornate a febbraio 2016, il tasso che sintetizza l'andamento dei mutui fissi e variabili è pari al 2,40%, il minimo storico. La prova è che per finanziare 100 mila euro per una durata di 20 anni, se oggi si sceglie il tasso variabile legato all'Euribor 100 si paga una rata mensile di 460 euro, che salgono a 515 euro al mese se si sceglie la formula del fisso.

Mutui così bassi sono una spinta per il mercato immobiliare. Secondo le stime 2016 di Scenari immobiliari, oltre ai tassi anche il calo dei prezzi delle abitazioni sarà determinante per la ripresa del fatturato del mattone nel corso dell'anno che potrebbe tornare ai livelli pre crisi 2007. Secondo lo studio, dopo un 2015 appena chiuso con una crescita stimata del 3,7%, Scenari immobiliari prevede un +3,6% per il 2016, che è un ottimo risultato anche se inferiore al +5,3% stimato per i ricavi del mercato europeo, dove Spagna (+10,5%), Regno Unito (+6%) e Germania (+5,6%), restano i mercati più promettenti per l'investimento nel mattone.

Resta il nodo della decisione del finanziamento. Gli italiani, secondo i dati Abi, al momento preferiscono il fisso al variabile. È la scelta giusta? Investire ha analizzato i pro e i contro di variabile e fisso nell'era dei tassi zero.

VARIABILE, ATTENZIONE ALLO SPREAD

Per effetto delle quotazioni dell'Euribor a cui i mutui a tassi variabili sono indicizzati, i migliori finanziamenti oggi sul mercato sono quelli concessi a chi è in grado di pagare almeno il 50% dell'immobile in contanti. In questo caso L'ISC (Indicatore Sintetico di Costo), che misura il costo complessivo di un finanziamento è leggermente superiore all'1% se consideriamo un valore dell'immobile di 300 mila euro e un finanziamento di 150 mila euro - pari al 50% del valore totale - durata 20 anni (nella tabella in basso le migliori offerte per

FINANZIAMENTI

STRUMENTI

I MIGLIORI MUTUI A TASSO VARIABILE

Le migliori offerte sul mercato per un mutuo a tasso variabile, scadenza 20 anni, importo finanziato 150 mila euro su un valore dell'immobile pari a 300 mila euro.

Nome Banca	CREDEM	CARIPARMA / CREDIT AGRICOLE	HELLO BANK!	BANCADIN AMICA	WEBANK
Tasso	0,76%	0,98%	1,01%	1,08%	1,12%
Indicizzazione	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 1 mese	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Spread	0,99%	1,20%	1,30%	1,30%	1,35%
Isc	1,05%	1,08%	1,12%	1,14%	1,15%
Rata Mensile	674 euro	688 euro	690 euro	695 euro	698 euro

Fonte: Mutuonline.it

questa tipologia di mutuo). Al primo posto si trova Credem che ha in assoluto lo spread, ovvero il margine di guadagno applicato dalla banca sul denaro prestato, più basso del mercato seguita da Cariparma - Credit Agricole che ha un'offerta anche molto orientata ai giovani. Seguono poi tre banche online che sono tutte riconducibili a istituti tradizionali: Hello Bank! è la banca virtuale del gruppo Bnl; Banca Dinamica è la banca online della Cassa di Risparmio di San Miniato; e Webank è il marchio storico del gruppo Bipiemme per l'online. Gli importi sono molto bassi soprattutto se si valuta che, secondo il consensus degli economisti, l'Euribor dovre-

be restare sotto l'1% per i prossimi cinque anni. Ma attenzione: non tutte le banche si sono adeguate al taglio di Draghi. Lo ha denunciato l'Adusbef secondo cui sono diversi gli istituti di credito che per il trimestre 1 aprile - 30 giugno 2016 propongono mutui variabili a un tasso del 2,72%. Come è possibile? Molti istituti, nonostante il tasso Euribor a cui sono agganciati sia sottozero, per calcolare lo spread concordato con il cliente partono da zero, rosicchiando denaro al cliente. Questo comportamento è stato ammonito anche da Banca d'Italia, che ha ricevuto molte segnalazioni in merito e ha avvertito le banche che devono restituire ai clienti i

costi aggiuntivi applicati. Chi ritiene di essere stato ingannato dalla propria banca può presentare un esposto alla Banca d'Italia e fare ricorso all'Arbitro bancario finanziario.

Come ultima avvertenza, al di là della convenienza di prezzo, chi decide per il variabile deve mettere in conto che deve essere in grado di far fronte a un improvviso rialzo del costo del denaro, che secondo le previsioni, è improbabile per i prossimi 5 anni, ma la durata media dei mutui in Italia è di 20 anni, quindi il rischio c'è.

FISSO, OCCHIO ALL'INDICIZZAZIONE

I tassi più bassi di sempre spingono il desiderio di fisso

STRUMENTI

che è già alto: per un mutuo a 20 anni che copre la metà del valore della casa oggi ci sono offerte appena sopra il 2%. Questo significa che per 100 mila euro a 20 anni possono bastare 515 euro, 55 in più rispetto al tasso variabile, che è una cifra tutto sommato sopportabile per garantirsi dal rischio di un aumento del costo del denaro (nella tabella le migliori offerte sul mercato per un mutuo a tasso fisso, scadenza 20 anni, importo finanziato 150 mila euro su un valore dell'immobile pari a 300 mila euro).

Anche nel caso del fisso l'Adusbef ha messo in guardia i consumatori denunciando

che per il trimestre 1 aprile - 30 giugno 2016 ci sono banche che arrivano fino al 3,39%.

Come è possibile? Prima di sottoscrivere un mutuo a tasso fisso che di solito è proposto con la formula Eurirs (l'indice dei mutui e prestiti a tasso fisso), più spread, bisogna capire quando il tasso è stato fissato dalla banca: non è detto, infatti, abbia aggiornato il valore all'ultimo taglio dei tassi. In questo caso, per non avere sorprese l'ideale è fermare il valore all'inizio dell'istruttoria in modo da avere un'idea definitiva del costo.

La ragione? L'Eurirs è un tasso molto volatile e tra l'avvio

dell'istruttoria e la stipula del contratto potrebbe essere variato anche di diversi decimi di punto; se non si chiarisce subito il rischio concreto è che la banca usi il tasso calcolabile ad avvio istruttoria se per lei più conveniente di quello che si registrerebbe alla stipula e viceversa.

Non a caso ci sono banche, anche tra le migliori offerte (Hello Bank! e Intesa Sanpaolo), che non indicano esplicitamente l'indicizzazione.

Il tasso fisso è sicuramente consigliabile a chi vuole fermare il costo del denaro sui minimi, pagando un minimo sovrapprezzo per la tranquillità lunga tutto il periodo del mutuo, senza sorprese.

I MIGLIORI MUTUI A TASSO FISSO

Le migliori offerte sul mercato per un mutuo a tasso fisso, scadenza 20 anni, importo finanziato 150 mila euro su un valore dell'immobile pari a 300 mila euro.

Nome Banca	CHE BANCA!	HELLO BANK!	INTESA SANPAOLO	CARIPARMA / CREDIT AGRICOLE	BANCADINAMICA
Tasso	2,09%	2,20%	2,15%	2,24%	2,30%
Indicizzazione	Irs 20 anni	Fissato dalla banca	Fissato dalla banca	Irs 20 anni	Irs 20 anni
Isc	2,26%	2,32%	2,35%	2,37%	2,38%
Spread	1,05%	-	-	1,25%	1,30%
Rata Mensile	765 euro	733 euro	769 euro	776 euro	780 euro

Fonte: Mutuonline.it

FINANZIAMENTI

STRUMENTI

10 MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO A TASSO FISSO E A TASSO VARIABILE

Caratteristiche richiedente:
impiegato, 35 anni, Milano,
reddito € 2.500,
importo mutuo € 100.000,
valore immobile € 200.000.
Rilevazioni del 04/04/16



Tasso variabile: 0,87%
ISC (Taeg): 1,12%
Rata: € 454,07

Tasso fisso: 2,02%
ISC (Taeg): 2,24%
Rata: € 506,83



Tasso variabile: 1,10%
ISC (Taeg): 1,13%
Rata: € 464,47

Tasso fisso: 2,40%
ISC (Taeg): 2,45%
Rata: € 524,97



Tasso fisso: 2,10%
ISC (Taeg): 2,27%
Rata: € 510,63



Tasso variabile: 0,97%
ISC (Taeg): 1,09%
Rata: € 458,33

Tasso fisso: 2,20%
ISC (Taeg): 2,35%
Rata: € 515,41



Tasso variabile: 0,97%
ISC (Taeg): 1,17%
Rata: € 458,33

Tasso fisso: 2,15%
ISC (Taeg): 2,38%
Rata: € 513,02



Tasso variabile: 1,15%
ISC (Taeg): 1,19%
Rata: € 455,43



Tasso variabile: 1,00%
ISC (Taeg): 1,18%
Rata: € 459,98

Tasso fisso: 2,25%
ISC (Taeg): 2,45%
Rata: € 517,81



Tasso variabile: 1,06%
ISC (Taeg): 1,12%
Rata: € 462,35

Tasso fisso: 2,35%
ISC (Taeg): 2,44%
Rata: € 522,63



Tasso variabile: 0,96%
ISC (Taeg): 1,10%
Rata: € 457,89

Tasso fisso: 2,27%
ISC (Taeg): 2,44%
Rata: € 518,77



Tasso variabile: 0,74%
ISC (Taeg): 1,12%
Rata: € 448,48

Tasso fisso: 1,97%
ISC (Taeg): 2,37%
Rata: € 504,46



Tasso variabile: 0,97%
ISC (Taeg): 1,16%
Rata: € 458,33

Tasso fisso: 2,20%
ISC (Taeg): 2,41%
Rata: € 515,41

COME CAMBIANO LE REGOLE PER CHI NON PAGA LE RATE DEL MUTUO

La discesa dei tassi non è l'unico elemento di novità per il mercato immobiliare. Chi stipula un nuovo contratto, infatti, deve tenere conto anche della riforma del Testo unico della finanza, introdotta dal ministro Maria Elena Boschi con un decreto legislativo sui finanziamenti ipotecari. Di fatto, il decreto numero 256 recepisce la direttiva europea 17/2014 e cancella l'articolo 2744 del codice civile. Cosa significa? Vieta il cosiddetto "patto commissorio" e cioè "il patto col quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore". Adesso chi stipula un nuovo finanziamento sarà chiamato a valutare con l'ausilio di un consulente se sottoscrivere le clausole che consentono alla banca, a fronte di 18 pagamenti effettuati con un ritardo tra 31 e 180 giorni, di mettere in vendita l'immobile per ottenere soddisfazione del suo credito. Si tratta nel caso delle nuove regole di 18 rate pagate in ritardo, mentre l'inadempienza del cliente scatta comunque dopo una sola rata non pagata da oltre 180 giorni. La decisione di sottoscrivere la clausola o preferire che in caso di inadempienza la banca possa effettuare, come già oggi, l'esecuzione mediante la vendita in asta giudiziaria spetta, dunque, al cliente. La nuova regola ha un unico vantaggio per il mutuatario che è quello di allungare i tempi dell'uscita da casa, con una controindicazione forte: se dall'asta si ricava una cifra inferiore al credito della banca si rimane debitori per il residuo. Con la vendita diretta, invece, se il ricavato è inferiore al debito nulla comunque è dovuto alla banca.



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.