

Trend Eurirs precipitato (0,75%), i conti in tasca ai prestiti più convenienti

Mutui Brexit fa lo sconto «Fissi» ancora più giù

Con il variabile 11 mila euro in meno. Ma il gioco dei tassi...

DI GINO PAGLIUCA

Brexit: c'è anche chi ci guadagna. E' il caso di chi sta accendendo un mutuo a tasso fisso e che, a seguito dei risultati del referendum inglese, può trovare le condizioni migliori di sempre: l'Eurirs a 20 e 30 anni, parametro che di norma determinano il costo dei finanziamenti a rata prefissata, dopo l'esito della consultazione è precipitato per entrambe le durate, allo 0,75%. Una situazione che porterà presumibilmente a far aumentare la quota di coloro che punteranno su questa tipologia di finanziamento, accentuando un trend già in corso sin dall'inizio del 2015. Secondo l'ultimo osservatorio di mutuionline.it nel primo semestre del 2016 i mutui fissi hanno rappresentato il 65,5% delle richieste e il 70,9% delle erogazioni.

Ma quanto costa in più questa scelta rispetto a quella del tasso variabile, che, lo ricordiamo, è ancorato a un parametro, l'Euribor, oggi quotato sottozero? Su un mutuo da 120mila euro a 20 anni che finanzia una casa del valore di 180mila, la maggior spesa che si rischia di affrontare varia, a seconda dell'istituto, da seimila a 20mila euro nell'arco di un ventennio. Questo però solo se il costo del denaro rimanesse fermo

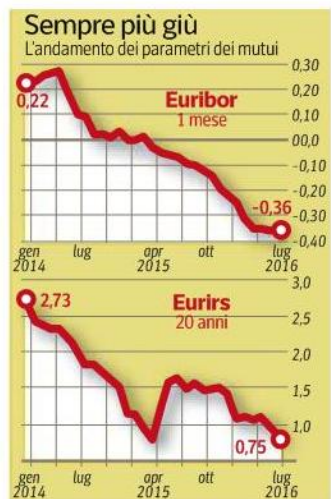
ai livelli attuali per tutti e venti gli anni: un'ipotesi che anche i più pessimisti sulle possibilità a breve di uscita dalla stagnazione considerano del tutto teorica.

I numeri

Il conto è quello che emerge da un confronto che *Corriere Economia* ha fatto paragonando le condizioni praticate da 21 istituti per il finanziamento ventennale da 120.000 euro sopra sia a tasso fisso, sia indicizzato. Per ogni mutuo abbiamo calcolato il costo delle rate al netto della detrazione Irpef, un bonus che

tutti i prestiti considerati possono sfruttare appieno perché non si raggiunge mai il tetto di 4.000 euro di interessi all'anno. La differenza minore nel costo complessivo è quella rilevabile dall'offerta di Intesa Sanpaolo: il gap di tasso tra i due prodotti è davvero minimo (lo 0,57% che divide l'1,80% del fisso e l'1,23% del variabile) e questo comporta un divario limitato a soli 32 euro al mese tra le rate dei due mutui.

Nella media delle 21 banche considerate il tasso fisso è quotato al 2,39% con una rata di circa 630 euro al mese, il variabile all'1,36% con una spesa da 571 euro. Il divario medio di costo complessivo nei 20 anni è di 11.371 euro. Il maggior esborso iniziale per la rata di un mutuo fisso rispetto al variabile è da considerarsi a tutti gli effetti un'assicurazione rispetto al rischio di un aumento del costo del denaro: con tassi così ridotti un incremento dell'Euribor nel breve e nel medio periodo potrebbe avere ripercussioni notevoli sul budget del debitore. Prendiamo in considerazione i dati medi rilevabili dal nostro panel: se tra un anno l'Euribor salisse di due punti, la rata passerebbe da 571 a 763 euro a fronte di una rata fissa ferma a 630 euro. Si potrà obiettare che si tratta di un'ipotesi improbabile, ma non è del tutto irrealistica se si considera il



	TASSO FISSO			TASSO VARIABILE			Maggior costo del fisso	La grande sfida si riaccende
	Tasso	Rata	Costo totale	Tasso	Rata	Costo totale		
Intesa SanPaolo	1,80%	596 €	138.616 €	1,23%	564 €	132.527 €	6.089 €	il risparmio massimo conseguibile in 21 banche italiane scegliendo il variabile. Ipotesi mutuo da 120.000 euro per finanziare l'acquisto di una casa da 180.000, durata 20 anni, rateazione mensile. Costo totale calcolato al netto di spese di istruttoria e computando le detrazioni Irpef. Il costo complessivo del variabile è calcolato sull'ipotesi (del tutto teorica) che l'Euribor rimanga ai livelli attuali
Banco Popolare	1,85%	598 €	139.123 €	1,15%	560 €	131.652 €	7.471 €	
Pop.Puglia Basilicata	2,40%	630 €	145.282 €	1,70%	590 €	137.527 €	7.755 €	
Deutsche Bank	2,24%	621 €	143.437 €	1,51%	580 €	135.476 €	7.961 €	
Cariparma	1,87%	600 €	139.382 €	1,11%	558 €	131.201 €	8.180 €	
Credem	2,20%	618 €	143.034 €	1,40%	574 €	134.331 €	8.703 €	
Bpm	2,30%	624 €	144.156 €	1,51%	579 €	135.443 €	8.713 €	
Veneto Banca	2,32%	625 €	144.380 €	1,50%	579 €	135.367 €	9.012 €	
Carige	2,30%	624 €	144.156 €	1,26%	566 €	132.780 €	11.376 €	
Bnl	2,30%	624 €	144.156 €	1,23%	564 €	132.527 €	11.629 €	
Bancadinamica	2,20%	618 €	143.034 €	1,11%	558 €	131.201 €	11.833 €	
WeBank.it	2,30%	624 €	144.152 €	1,20%	563 €	132.208 €	11.944 €	
Unicredit	2,90%	660 €	151.013 €	1,80%	596 €	138.616 €	12.397 €	
IW Bank	2,40%	630 €	145.282 €	1,25%	565 €	132.706 €	12.576 €	
Ubi	2,40%	630 €	145.282 €	1,25%	565 €	132.706 €	12.576 €	
Mps	3,17%	676 €	154.172 €	2,06%	610 €	141.477 €	12.694 €	
Che Banca!	2,51%	636 €	146.530 €	1,33%	570 €	133.585 €	12.945 €	
Bper	2,45%	633 €	145.847 €	1,25%	566 €	132.737 €	13.110 €	
Banco di Sardegna	2,55%	639 €	146.983 €	1,25%	565 €	132.706 €	14.277 €	
IngDirect	2,76%	651 €	149.391 €	1,40%	560 €	131.736 €	17.655 €	
Banca Sella	2,95%	663 €	151.594 €	1,15%	560 €	131.683 €	19.910 €	



Elaborazione Corriere Economia su dati mutuiOnline.it rilevati l'11 luglio 2016

marasma dei mercati finanziari e il fatto che storicamente l'Euribor è arrivato a essere sei punti più alto di oggi. E si parla di 9 anni e non di qualche secolo or sono, cioè di quando di fatto è iniziata la crisi finanziaria di cui paghiamo ancora oggi le conseguenze. Comunque se ipotizzassimo che l'aumento di due punti avvenga tra due anni, la rata variabile salirebbe a 754 euro, tra cinque anni sarebbe di 727 e tra dieci di 679, cioè ancora 49 in più rispetto a quella di chi optasse per la certezza della rata.

Per il nostro confronto abbiamo scelto un mutuo che copre i due terzi del valore dell'immobile perché questa è la media che si registra sul mer-

cato. Con un apporto in contanti maggiore, si possono trovare condizioni ancora migliori.

La scelta

Il fisso appare consigliabile a chi teme il rialzo dei tassi indipendentemente dalla durata del mutuo: su quelli a trent'anni perché il rischio di incorrere in un rialzo del costo del denaro è maggiore; su quelli a dieci anni perché il divario tra le due formule è ancora più ridotto di quello che evidenzia il nostro confronto: il miglior fisso a 10 anni per 120mila euro su una casa da 180mila al momento della nostra rilevazione era infatti all'1,24%, proposto del Banco Popolare che invece offriva l'indiciz-

zato allo 0,95%, con un divario di soli 29 centesimi di punto.

La discesa dei costi del tasso fisso sta mantenendo acceso più del previsto l'interesse per le surroghe. Come spiega Roberto Anedda, responsabile marketing di mutuiOnline: «Una certa diminuzione di surroghe era prevista perché chi aveva forte convenienza a farla ha già concluso l'operazione negli ultimi mesi, ma si registra ora la domanda di chi magari aveva già surrogato a tasso fisso sopra il 3% e può portarsi a casa un altro punto di sconto. O anche di chi ha in corso un tasso variabile e preferisce mettersi al riparo con un modesto rialzo della rata che paga ora».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



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.