

MUTUI TASSI IN SALITA COME SCEGLIERLI (O COME CAMBIARLI) SPENDENDO MENO

di **Fracaro e Pagliuca**

38

Patrimoni & Finanza

I PRESTITI PER LA CASA

Mutui più «facili»,

di **Gino Pagliuca**

A dar retta alla vecchia battuta per cui un banchiere presta l'ombrello quando c'è il sole e lo rivuole quando piove si potrebbero trarre buoni auspici sulla salute del mercato della casa. Le aziende di credito infatti stanno allentando i cordoni della borsa con chi chiede un mutuo, facendo professione di fiducia sul futuro, anche se sul fronte dei tassi si in-

travede qualche increspatura all'orizzonte: il ritorno dell'inflazione a livelli prossimi al 2% prelude a una politica monetaria meno accomodante e quindi a un rialzo del costo del denaro. Secondo l'ultimo Osservatorio di mutuiOnline.it nel primo trimestre del 2017 la cifra media concessa ai mutuati è salita a oltre 124mila euro, circa 8.000 in più rispetto al minimo storico di due anni fa; dati analoghi si riscontrano sul fronte della domanda, che la scorso aprile, secondo la Centrale rischi Crif, si è attestata su una

La famiglia

Sognate una stanza in più? L'incognita del prestito ponte

Nel secondo esempio una famiglia che vende la sua casa per comprarne una di maggior pregio. E' un'operazione che quando si ha bisogno di un mutuo consistente può presentare criticità se il cash è limitato e buona parte del prezzo viene pagato con i proventi derivanti dalla vendita della vecchia. Abbiamo infatti ipotizzato un'abitazione del valore di 360mila euro che si pagano contando su 180mila euro in contanti, 150mila dei quali derivanti dalla vendita dell'appartamento abitato attualmente.

Se la famiglia, reddito mensile di 3.000 euro, riesce a comprare avendo già in mano tutti i soldi, l'operazione è semplice, visto che comporta una rata di 911 euro a tasso fisso, che scendono a 825 per il variabile. Se l'esborso pesa troppo, si può pensare anche a portare a 25 anni la durata del finanziamento, con una riduzione significativa del pagamento mensile, che scenderebbe a 765 euro con il fisso e a 679 con

l'indicizzato. Sconsigliabile invece pensare a una durata ridotta a 15 anni, perché la rata salirebbe a 1.078 euro indicizzati e a 1.159 fissi.

Se invece non si riesce a vendere prima di fare il rogito per l'acquisto dell'immobile nuovo, bisogna ricorrere a un «mutuo ponte» che garantisca anche i 150mila euro che mancano all'appello; il costo mensile non sarebbe insormontabile, perché la rata si compone di norma di soli interessi e ipotizzando in questo caso un tasso del 3% sarebbero 375 euro al mese. Ma al conto bisogna aggiungere i costi notarili di accensione di un'altra ipoteca e, se la vendita avvenisse oltre i 12 mesi dall'acquisto, si finirebbero per pagare le imposte ordinarie e non agevolate. Se l'immobile da comprare ha un valore fiscale pari alla metà del prezzo di mercato si spenderebbero così circa 14.500 euro in più.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Con mille euro
al mese si può
fare. Ma se non
si vende in
tempo la
vecchia
abitazione...**



come spendere meno

media di 125.576 euro. In uno scenario che vede transazioni in aumento — e quindi una maggiore quota di vendite di immobili di valore medio e medio basso — e prezzi in leggera diminuzione l'incremento delle erogazioni si spiega anche con la disponibilità a finanziare una quota maggiore dell'acquisto. Un segnale lo si ricava anche guardando le condizioni dei finanziamenti per i profili diversi di debitori qui analizzati. Il tasso medio di un finanziamento variabile ultrasicuro perché di breve durata e concesso

a un debitore che in realtà non avrebbe nemmeno bisogno di soldi è di soli 30 centesimi più basso rispetto a quello applicato su un mutuo lungo a un debitore che, tre anni fa, non avrebbe mai ottenuto il benestare. Il gap a tasso fisso è maggiore (circa 60 centesimi) ma la spiegazione è tecnica: l'Eurirs, il parametro su cui si costruisce il prezzo del prestito fisso, cresce con l'aumentare della durata del finanziamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

1 Giovane di trent'anni, dispone di 30 mila euro per pagare in contanti e un reddito di 1.500 euro al mese, vuole comprare con un mutuo a 30 anni una casa da 150 mila

Tasso fisso	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo	Costo complessivo
IWBK	2,30%	462	2,43%	163.720
Deutsche Bank	2,36%	465	2,47%	164.517
Banco di Sardegna	2,30%	462	2,48%	164.717
Ubi Banca	2,30%	462	2,50%	165.116
Webank.it	2,45%	471	2,50%	165.116
Media	2,34%	464	2,48%	164.637

Tasso variabile	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo	Costo complessivo
Deutsche Bank	0,96%	384	1,05%	137.749
IW Bank	1,20%	397	1,20%	140.428
bancadinamica	1,17%	395	1,25%	141.329
Banco di Sardegna	1,10%	391	1,26%	141.509
Hello Bank!	1,18%	396	1,28%	141.871
Media	1,12%	393	1,21%	140.577

Il più giovane

Trent'anni e 464 euro di rata I conti per finanziarsi all'80%

Per la prima ipotesi abbiamo considerato un finanziamento che copre l'80% del valore dell'immobile, e cioè il limite che non si può superare dando come garanzia solo la casa che si vuole acquistare. A chiedere in prestito 120.000 euro lo è un giovane di 30 anni con un reddito di 1.500 euro al mese; puntando a un finanziamento trentennale per ridurre l'impatto della rata sul suo budget, starebbe a 464 euro, cioè sotto al terzo del reddito che in genere è considerato l'altro limite oltre al quale le banche non vanno in presenza di redditi medio bassi. A tasso variabile la rata scende molto e si riduce a 393 euro ma con tutti i rischi connessi alla scelta, soprattutto se fatta su un finanziamento a lunga gittata. Se tra tre anni infatti il costo del denaro a breve fosse più alto di due punti la rata salirebbe a 576 euro.

Per questo il debitore non ha alternative al mutuo trentennale, perché se solo pensasse a una

durata di 25 anni dovrebbe affrontare una rata variabile di partenza a 459 euro e una fissa di 529. Prima di acquistare il giovane dovrebbe accertarsi sulla congruità del prezzo. Le stime dei periti oggi sono molto prudenti. Una controprova si può fare guardando sul sito dell'Agenzia

delle Entrate il valore della zona: se il prezzo a metro quadrato richiesto per comprare è molto più alto di quello delle statistiche fiscali il rischio di vedere rigettata la domanda di mutuo è molto elevato. Quando i mutui all'80% venivano concessi senza problemi il nostro trentenne comunque la casa non l'avrebbe potuta comprare perché costava di più e

quindi avrebbe avuto bisogno di più contanti, e poi perché i tassi erano molto più alti: nel 2007 un mutuo fisso da 120mila euro a 30 anni costava circa 630 euro al mese.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il piano si può affrontare con 1.500 euro al mese di stipendio I pericoli dietro al variabile

Il professionista

Ho i soldi, ma meglio il debito Chi vola sugli interessi bassi

Un mutuo variabile che copra meno della metà del valore dell'immobile ipotecato costa meno dell'1%, il fisso è attorno al 2% mentre un'apertura di credito su conto corrente comporta in media (dati Banca d'Italia), il pagamento di un tasso di interesse poco sopra il 9%.

Il professionista del terzo esempio vuole comprarsi una casa importante, da 450mila euro e pur avendo tutti i soldi preferisce prendere un mutuo da 200 mila euro e tenersi i soldi liquidi per la sua attività. Non si tratta di una situazione maggioritaria sul mercato, ma non è, stando a quanto hanno raccontato a l'Economia del Corriere gli agenti immobiliari, neppure così infrequente. Il mutuo fisso per 15 anni costa in media 1.265 euro al mese, che scendono a 1.178 con l'indicizzato; anche se non si tratta di una grossa differenza in questo caso la scelta del variabile pare preferibile perché il

debito residuo si riduce rapidamente e soprattutto perché il debitore dispone della possibilità di estinguere anticipatamente il debito e quindi le preoccupazioni su un incremento del costo della rata sono minime.

In una situazione come questa si potrebbe pensare a un finanziamento di durata anche più breve, mettendo in conto un esborso mensile considerevolmente più elevato. A dieci anni la rata indicizzata sarebbe infatti di 1.569 euro, quella fissa di 1.632. Tornando al finanziamento, il rapido abbattimento del capitale fa sì che l'esborso complessivo nei 15 anni sia di circa 227mila euro per il fisso e di 212.500 per il variabile. Il computo, come in tutte le altre simulazioni, è fatto tenendo conto del vantaggio fiscale derivante dalla detraibilità degli interessi.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bastano 15 anni e una rata da 1.200 euro per non impegnare la liquidità nell'acquisto

2 Coppia di quarantenni con reddito da 3.000 euro al mese, può anticipare 30 mila di cui già dispone di altri 150 mila euro vendendo l'abitazione attuale per acquistare una casa del valore di 360 mila euro con un mutuo a 20 anni

Tasso fisso					Tasso variabile				
	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo	Costo complessivo		Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo	Costo complessivo
IWBanck	2,00%	911	2,10%	209.528	IWBanck	1,00%	828	1,01%	190.192
Webank.it	2,05%	915	2,10%	209.528	Webank.it	1,00%	828	1,03%	190.535
Cariparma	2,07%	917	2,17%	210.813	Deutsche Bank	0,96%	825	1,05%	190.879
Banco di Sardegna	2,00%	911	2,18%	210.997	Cariparma	0,97%	825	1,05%	190.879
Intesa Sanpaolo	2,00%	911	2,19%	211.181	Banco di Sardegna	0,90%	820	1,07%	191.223
Media	2,02%	913	2,15%	210.409	Media	0,97%	825	1,04%	190.742

4 Surroga di un mutuo con debito residuo da 120 mila euro per una casa del valore di 250 mila

Tasso fisso	Durata anni	Rata	Tasso effettivo	Costo complessivo
Banco di Sardegna	25	514,49	2,19%	151.986
Banco di Sardegna	20	598,57	1,85%	141.055
Banco di Sardegna	15	755,74	1,79%	135.058
Carige	10	1.072,22	1,48%	128.164

Tasso variabile	Durata anni	Rata	Tasso effettivo	Costo complessivo
Intesa Sanpaolo	25	443,02	0,93%	132.937
bancadinamica	20	544,99	0,88%	129.713
bancadinamica	15	706,17	0,78%	126.404
bancadinamica	10	1.039,37	0,78%	124.254

3 Professionista cinquantenne, reddito mensile 7.000 euro, dispone di tutti i contanti per comprare una casa da 450 mila euro ma sceglie di pagare in contanti 250 mila euro per la casa e di finanziare il saldo con un mutuo da 200 mila euro a 15 anni per investire nella sua attività

Tasso fisso	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo	Costo complessivo	Tasso variabile	Tasso nominale	Rata	Tasso effettivo	Costo complessivo
IWBanck	1,75%	1.264	1,86%	226.121	IWBanck	0,85%	1.184	0,89%	212.212
Intesa Sanpaolo	1,70%	1.260	1,89%	226.561	Cariparma	0,82%	1.181	0,89%	212.212
Banco di Sardegna	1,70%	1.260	1,90%	226.708	Credem	0,57%	1.159	0,90%	212.352
Hello Bank!	1,80%	1.269	1,93%	227.149	Banco di Sardegna	0,75%	1.175	0,94%	212.913
Cariparma	1,85%	1.273	1,95%	227.443	Webank.it	0,90%	1.188	0,94%	212.913
Media	1,76%	1.265	1,91%	226.797	Media	0,78%	1.178	0,91%	212.520

L'andamento dei parametri dei mutui

	Euribor/tassi variabili		Eurirs/tassi fissi			Euribor/tassi variabili		Eurirs/tassi fissi	
	1 mese	3 mesi	20 anni	30 anni		1 mese	3 mesi	20 anni	30 anni
Gennaio 2016	-0,22%	-0,15%	1,41%	1,46%	Settembre 2016	-0,37%	-0,30%	0,79%	0,83%
Febbraio 2016	-0,25%	-0,18%	1,07%	1,12%	Ottobre 2016	-0,37%	-0,31%	0,89%	0,93%
Marzo 2016	-0,31%	-0,23%	1,08%	1,12%	Novembre 2016	-0,37%	-0,31%	1,20%	1,27%
Aprile 2016	-0,35%	-0,25%	1,06%	1,09%	Dicembre 2016	-0,37%	-0,31%	1,25%	1,31%
Maggio 2016	-0,35%	-0,26%	1,08%	1,12%	Gennaio 2017	-0,37%	-0,33%	1,28%	1,36%
Giugno 2016	-0,36%	-0,27%	0,93%	0,96%	Febbraio 2017	-0,37%	-0,33%	1,33%	1,32%
Luglio 2016	-0,37%	-0,29%	0,78%	0,74%	Marzo 2017	-0,37%	-0,33%	1,37%	1,45%
Agosto 2016	-0,37%	-0,30%	0,74%	0,76%	Aprile 2017	-0,37%	-0,33%	1,25%	1,33%

Aggiornamento 25 aprile 2017

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati mutuionline.it

La surroga

Cambiare cavallo conviene Ecco chi deve farlo in fretta

Le surroghe rappresentano ancora una fetta importante del mercato, anche se la maggior parte dei debitori che avevano convenienza a effettuare l'operazione l'hanno già fatta. La rottamazione è opportuna quando la durata residua è lunga, la cifra da restituire ancora elevata e con un mutuo a tasso fisso acceso prima del 2015 o un finanziamento indicizzato avviato tra il 2010 e il 2014 o con uno spread sull'Euribor superiore al 2%.

Che gli istituti puntino ancora sulla surroga come strumento per acquisire nuova clientela, e fidelizzarla, lo dimostrano le condizioni praticate per durate residue tra 10 e 25 anni che indichiamo in tabella. I tassi sono allineati a quelli dei normali mutui nonostante il costo superiore per la banca, che non può chiedere spese di istruttoria e deve pagare il notaio. Ma vediamo il risparmio per chi rottama un vecchio mutuo.

Ipotizziamo che si abbia in corso un finanzia-

mento fisso di 150mila euro a 25 anni acceso cinque anni fa al 4,8%. La rata mensile è di 858 euro e il capitale da restituire di 132.443 euro. Cambiando con un tasso fisso a 20 anni l'esborso mensile scenderebbe a 661 euro, passando al variabile si arriverebbe a 600 euro. Se il debitore

non ha problemi a sostenere la rata attuale potrebbe anche pensare a una surroga con durata 15 anni. In questo caso a tasso fisso pagherebbe 840 euro, comunque un po' meno di oggi, con l'indicizzato 784.

Se invece simuliamo che a giugno 2012 il mutuo a 25 anni da 150mila euro fosse variabile indicizzato Euribor 3 mesi più 2,2% (tasso iniziale 2,9%) risulterebbe

una rata attuale di 724 euro e un debito residuo di 128.008. Puntando ancora sull'indicizzato la rata scenderebbe a 583 euro mentre scegliendo il fisso sarebbe di 639 (-85 euro).

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Offerte
allineate al
mercato
Controllare che
la banca non si
rifaccia in altro
modo**



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.