

Meglio il tasso fisso o variabile? Ecco che cosa fare con i mutui

Attenti all'estinzione anticipata, spesso non conviene. L'alternativa del prestito personale

SANDRA RICCIO

Il momento resta propizio per quelle famiglie che sono a caccia del mutuo giusto per la casa. Il costo del denaro ai minimi ha schiacciato il livello dei tassi per il finanziamento dell'abitazione in area 1-2%. All'orizzonte si prospetta però l'incognita Banche centrali: Mario Draghi dovrà rialzare i tassi Bce. «E' una prospettiva che, al momento, appare ancora lontana - dice Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline.it -. L'avvio di questa nuova fase sarà comunque graduale e avverrà a piccoli passi».

Le migliori proposte dalle banche sul tasso variabile si muovono leggermente al di sotto dell'1%. Per il tasso fisso, quello che al momento è più scelto dalle famiglie, il valore è intorno al 2%. Si tratta di livelli che sono molto vicini ai minimi assoluti di tutti i tempi. Sicuramente chi deve fare un mutuo (o chi vuole sostituire quello che ha in corso) si trova di fronte a molte offerte interessanti. Anche le banche, in questa fase, mostrano più disponibilità. Tanto che sul mercato sono tornati anche finanziamenti maxi, al di sopra dell'80% di capitale. «Il 2018 potrebbe portare a una seconda fase della

ripresa economica in corso - dice Anedda -. A quel punto Draghi si troverà a dover decidere sulla politica monetaria».

Come muoversi per la scelta giusta prima di una risalita del costo del denaro? A orientare le decisioni è anche la scarsa differenza che oggi presentano i due tassi, variabile e fisso. Tra i due c'è un punto di scarto e non di più. In altri tempi il distacco era ben più ampio e arrivava a diversi punti percentuali. Orientarsi sul variabile oggi non porta più grandi risparmi sulla rata. Dunque

molte famiglie scelgono il fisso. Costa poco di più del variabile

e mette al riparo da un possibile incremento futuro della rata sulla scia delle politiche monetarie della Bce. «A questi livelli il fisso è un'assicurazione a basso costo» dice Anedda. Certo, occorrerà essere preparati a un rialzo futuro dei tassi.

La valutazione cambia invece se l'importo del mutuo è contenuto, intorno ai 50-80 mila euro. In questo caso, molto probabilmente, il finanziamento sarà estinto già in pochi anni. Vuol dire che il rischio di

esporsi a un rialzo del costo del denaro sarà limitato. Meglio quindi approfittare di quel punto percentuale di costo in meno. All'opposto, i mutui a importo elevato, sopra gli 80-100 mila euro, che richiedono più tempo, anche 20 anni per essere ripagati, saranno sicuramente coinvolti dal futuro andamento dei tassi Bce.

I piccoli importi, oltre a poter trarre beneficio dal variabile che costa meno e poter limitare la durata del mutuo, presentano anche un altro vantaggio: in genere le banche

applicano spread (quell'extra costo che aggiungono al tasso d'interesse) che è più contenuto. Generalmente, i finanziamenti sotto al 50% del valore complessivo dell'immobile sono quelli che costano meno. È un aspetto che entra nella valutazione dell'importo da richiedere alla banca.

In più non sono più previste penali per l'estinzione del mutuo. Gli importi brevi possono quindi essere ripagati tutti in una volta anche dopo pochi anni. Occorre però farsi bene i conti. «Chiudere il finanziamento in anticipo non sempre fa risparmiare dato che nella fase iniziale del mutuo si ripagano solo gli interessi e poi viene la restituzione del capitale - spiega Anedda -. Vuol dire che si eviterà di pagare solo una minima parte degli interessi che comunque sono dilazionati nel tempo». Può essere più conveniente rimborsare 300 euro al mese piuttosto che ti-

rare fuori 70 mila in un colpo solo. Va anche detto però che le banche faticano a concedere piccoli importi. Molte volte tendono a dirottare la richiesta sulla formula del prestito personale. Anche qui è bene farsi i conti: il prestito personale è più costoso però consente di risparmiare su diverse spese legate al mutuo, come il notaio e l'ipoteca.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

Il confronto

Torino, mutuo per un impiegato di 35 anni, importo di € 50.000, valore dell'immobile € 200.000

canale	TASSO VARIABILE	Rata	ISC (Taeg)
IW BANK	online	0,80% (fissato dalla banca)	€ 226 0,90%
WIDIBA	online	0,90% (Euribor 3M + 0,90%)	€ 228 0,93%
HELLO BANK! - BNL GRUPPO BNP PARIBAS	online	0,78% (Euribor 1M + 1,15%)	€ 225 0,96%
canale	TASSO FISSO	Rata	ISC (Taeg)
HELLO BANK! - BNL GRUPPO BNP PARIBAS	online	1,75% (fissato dalla banca)	€ 247 1,94%
CARIPARMA - CREDIT AGRICOLE	filiale	1,74% (IRS 20A + 0,36%)	€ 247 1,96%
BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	filiale	1,75% (fissato dalla banca)	€ 247 2,01%

centimetri - LA STAMPA

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato





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.