

COMPRARE CASA

DA 30 A 55 ANNI
DIMMI CHE ETÀ HAI
E TI DIRÒ IL MUTUO
CHE FA PER TE

di **Gino Pagliuca**

40

Scegli il mutuo

di **Gino Pagliuca**

Le banche sono convinte che il costo del denaro resterà basso ancora a lungo. È la spiegazione più ovvia da dare al fatto che stanno spingendo a indebitarsi a tasso fisso i clienti alla ricerca di un mutuo. La scelta sta dando i risultati attesi, se, come rileva l'ultimo rapporto del broker mutuiOnline.it, nei primi nove mesi di quest'anno il 76,2% delle richieste di finanziamento ipotecario ha riguardato i prodotti a tasso fisso, mentre il variabile è sceso al

21,2%, e altre forme di prestito, come i prodotti misti e i variabili con il cap, sono al 2,6%. Per trovare un dato così alto per i fissi bisogna tornare al 2008 quando alcune banche drogarono il mercato proponendo mutui fissi al tasso, «stracciato» per l'epoca, del 4%.

Fatte le debite differenze la storia si sta ripetendo: le banche stanno facendo leva sui tassi, offrendo condizioni reali molto più vantaggiose sui prodotti a tasso fisso. I numeri non lasciano dubbi: la media delle migliori condizioni a tasso fisso a 20 anni è di

poco superiore al 2%, quella dei variabili è di circa un punto più bassa. Se però confrontiamo l'andamento dei benchmark, l'Eurirs ventennale per il fisso e l'Euribor a 3 mesi per l'indicizzato, il gap si aggira sui 170 centesimi. Significa che le banche stanno offrendo tassi fissi con uno spread reale più basso di 70 centesimi rispetto a quello chiesto per i variabili, e lo fanno anche in un'ottica di fidelizzazione della clientela: chi si indebita a tasso fisso al 2% o poco più, ben difficilmente nei prossimi anni penserà di surrogare, come dimostrano i dati degli ultimi mesi, che in-

Negli ultimi 30 anni chi ha puntato sul variabile ha vinto sempre. Ma per non rischiare il fisso è l'unica strada

A venti anni la media dei migliori fissi è intorno al 2% mentre sul fronte variabile si sta intorno all'1%



chiavi in mano

dicano un crollo delle richieste di «rottamazione». I clienti che puntano sul tasso fisso fanno una scelta comprensibile. A fronte di un modesto esborso si assicurano contro eventuali aumenti del costo del denaro: per restare ai mutui a 20 anni, significa pagare circa 45 euro in più al mese per 100 mila euro di capitale preso a prestito. A favore del variabile giocano però alcuni fattori non trascurabili. Il primo è il passato: se si confrontano due mutui avviati a condizioni di mercato in qualsiasi momento da trent'anni a questa parte, chi

ha scelto l'indicizzato ha sempre speso meno. Basta guardare che cosa è successo a chi abbia avviato il finanziamento un anno fa, partendo dalle condizioni rilevate all'epoca: per un mutuo da 120 mila euro a 20 anni a fine settembre 2016 a tasso variabile si pagava in media lo 0,95%, il fisso invece era offerta all'1,63%. Dopo 12 mesi chi ha scelto il variabile ha risparmiato 445 euro per le rate e ha abbattuto il debito per 357 euro in più, con un vantaggio complessivo in termini reali di oltre 800 euro. Secondo fattore sono le previsioni sul medio termine: sul mercato

dei futures l'Euribor a 3 mesi è previsto all'1% solo alla fine del 2022. A favore del fisso gioca invece il fatto che se le previsioni fossero sbagliate sarebbero dolori. Un rialzo di un paio di punti sul breve periodo, improbabile ma non escludibile, causerebbe un aumento della rata molto sensibile. Per chi vuole mettersi al riparo da questa eventualità il tasso fisso non ha alternativa: i variabili con il cap infatti sono ben poco convenienti visto che il «tetto» alla rata scatta a livelli molto alti, anche oltre il 4%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MARITO E MOGLIE CAMBIANO CASA

Strategie per allargarsi senza troppi costi extra

Coppia di 40 anni con 3.600 euro di reddito mensile. Mutuo a 15 anni da 170 mila euro per acquisto di casa del valore di 300 mila euro

Spesa totale calcolata sul tasso effettivo deducendo il vantaggio fiscale sugli interessi per i mutui variabili si ipotizza costanza di Euribor

		Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo	Spesa totale
Tasso fisso	Hello Bank!	1,70%	1.070,64	1,83%	189.867
	Veneto Banca	1,70%	1.070,64	1,91%	190.775
	Intesa Sanpaolo	1,70%	1.070,64	1,92%	190.889
	Bnl	1,70%	1.070,64	1,92%	190.889
	Widiba	2,00%	1.093,73	2,05%	192.371
	Media	1,76%	1.075,28	1,93%	190.957
Tasso variabile	Widiba	0,90%	1.009,98	0,94%	179.990
	Hello Bank!	0,88%	1.008,42	1,00%	180.643
	IWBank	0,95%	1.013,71	1,00%	180.643
	Crédit Agricole Cariparma	0,93%	1.012,29	1,03%	180.970
	WeBank	1,00%	1.017,44	1,04%	181.079
	Media	0,93%	1.012,22	1,00%	180.665

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

Per i coniugi del terzo esempio — che contano di comprare una casa da 300 mila euro finanziandosi per 170 mila con un buon reddito mensile — il discorso cambia molto a seconda del fatto che la parte per contanti sia già disponibile o si renda tale solo dopo aver venduto l'abitazione in cui risiedeva. Nella prima ipotesi non ci sono particolari problemi, nella seconda invece c'è il rischio che condurre in porto l'operazione risulti costoso perché se non si riesce a vendere in tempo la casa vecchia è necessario accollarsi un mutuo ponte con costi di istruttoria e notarili. A meno che la banca non conceda un finanziamento chirografario, cioè non assistito da garanzia ipotecaria, pratica che per brevi periodi alcuni istituti ammettono. Inoltre vendere casa pressati dal bisogno di realizzare significa inevitabilmente essere più elastici sul prezzo.

La durata

Infine, con le nuove norme sul deposito del prezzo al notaio (che trattiene quanto pagato dall'acquirente fin quando non avviene la trascrizione del passaggio di proprietà) bisogna comunque che intercorra qualche giorno tra la vendita della casa vecchia e l'acquisto della nuova. Per quanto riguarda la durata, 15 anni appaio-

no essere l'arco di tempo più ragionevole su cui impegnarsi, con un finanziamento a 20 anni la rata diminuirebbe di circa 150 euro, un risparmio che forse non controbilancia la necessità di pagare per cinque anni in più. Da scartare invece il prestito decennale, perché la rata fissa salirebbe oltre i 1.500 euro, quella variabile starebbe poco sotto.

La differenza tra rata fissa e variabile nell'ipotesi a 15 anni è di soli 64 euro al mese, ma se tra tre anni l'Euribor fosse più alto di due punti l'esborso mensile con il mutuo indicizzato aumenterebbe di quasi 233 euro.

Tornando ai problemi di chi deve vendere per comprare ricordiamo che se la casa da cedere è stata acquisita a suo tempo con imposte agevolate e qualora non si riesca a rivendere prima di comprare è possibile chiedere lo stesso il calcolo dell'imposta di registro come se si trattasse di prima casa, ma bisogna scrivere nel rogito che ci si impegna a vendere la casa vecchia entro 12 mesi, e poi possibilmente bisognerebbe riuscirci.

Ipotizzando che la casa del nostro esempio abbia una rendita catastale di 1.200 euro, comprarla come prima casa significa pagare 2.860 euro, se seconda casa il conto sale a 10.726 euro.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL GIOVANE INSEGNANTE

Servono 460 euro al mese E un «fisso» per 30 anni

Insegnante reddito 1.500 euro al mese. Mutuo a 30 anni da 120 mila euro per acquisto di casa del valore di 150 mila euro

Spesa totale calcolata sul tasso effettivo deducendo il vantaggio fiscale sugli interessi; per i mutui variabili si ipotizza costanza di Euribor

		Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo	Spesa totale
Tasso fisso	Intesa San Paolo	2,20%	455,64	2,36%	158.527
	Hello Bank!	2,25%	458,70	2,36%	158.527
	Bnl	2,25%	458,70	2,41%	159.429
	Crédit Agricole Cariparma	2,37%	466,07	2,47%	160.516
	Banco di Sardegna	2,30%	461,76	2,48%	160.697
	Media	2,27%	459,92	2,42%	159.610
Tasso variabile	Deutsche Bank	0,96%	383,77	1,06%	136.315
	Widiba	1,15%	394,29	1,17%	138.101
	Unicredit	1,07%	389,67	1,20%	138.592
	IWBank	1,20%	397,09	1,20%	138.592
	Banco di Sardegna	1,07%	390,00	1,23%	139.083
	Media	1,09%	390,95	1,17%	138.101

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

Un single che cerca un piccolo appartamento, dispone di un reddito non eccelso ma sicuro e vuole comprare partendo dalla considerazione che il mutuo gli costerebbe al massimo come l'affitto. Per questo profilo di debitore, oggi il mercato offre buone soluzioni di finanziamento purché si disponga di risparmi sufficienti per pagare in contanti almeno il 20% della casa oltre alle somme legate al processo di acquisto (imposte, agenzia, notaio per due distinti atti). Il valore della casa è infatti il punto veramente critico dell'ipotesi su cui abbiamo costruito il nostro esempio e che prevede un finanziamento a 30 anni da 120 mila euro (durate minori di fatto sarebbero impraticabili) per un'abitazione che ne costa 150 mila.

La perizia

Il problema è la perizia della banca, che non è detto ritenga congruo il prezzo pagato, e se scende il valore della garanzia diminuisce di conseguenza anche la cifra messa a disposizione dall'istituto di credito. Le soluzioni per chi finanzia oltre l'80% della garanzia sono poche e costose e comunque richiederebbero un reddito più elevato di quello qui ipotizzato, pari a 1.500 euro al mese. Il secondo è la sostenibilità del debito, nel nostro esempio consideriamo un insegnante che muove i

primi passi nel mondo della scuola e che se non cambia lavoro non ha prospettive di vedere alzare il suo reddito in maniera significativa nel medio periodo. Abbiamo messo a confronto le migliori offerte a tasso fisso e variabile, ma in realtà il nostro giovane insegnante è di fatto costretto a scegliere il primo. Puntando sull'indicizzato in media risparmierebbe 69 euro al mese, una cifra non trascurabile su un introito da 1.500 euro, ma un incremento del costo del denaro nel breve periodo metterebbe a serio rischio il budget: se tra tre anni ad esempio l'Euribor fosse di due punti più alto rispetto a oggi, la rata salirebbe a 575 euro, 115 in più di quella a tasso fisso.

Per scegliere il variabile in un caso come questo il debitore dovrebbe mettere in atto due accorgimenti: il primo psicologico consiste nel mettere via ogni mese un importo pari a quello della rata fissa, costituendo un piccolo salvadanaio cui ricorrere per fare fronte a un aumento delle rate. Il secondo è di natura tecnica: chiedere alla banca di ricalcolare nel caso

di cambio di valore dell'Euribor non solo la quota interessi ma anche la parte di capitale da restituire. Così facendo l'aumento dei tassi verrebbe attutito perché si riduce la parte di rata destinata al rimborso del debito.

G. Pa.

LA COPPIA UNDER 35

Variabile? 50 euro in meno E c'è la soluzione leasing

Coppia under 35 con 2.800 euro di reddito mensile. Mutuo a 20 anni da 120 mila euro per acquisto di casa del valore di 200 mila euro

Spesa totale calcolata sul tasso effettivo deducendo il vantaggio fiscale sugli interessi; per i mutui variabili si ipotizza costanza di Euribor

		Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo	Spesa totale
Tasso fisso	Hello Bank!	1,80%	595,76	1,93%	140.041
	Bnl	1,80%	595,76	2,00%	140.812
	Intesa San Paolo	1,80%	595,76	2,00%	140.812
	Veneto Banca	1,80%	595,76	2,01%	140.923
	Banco Bpm	1,94%	603,66	2,15%	142.477
	Media	1,83%	597,45	2,02%	141.011
Tasso variabile	Widiba	0,95%	549,20	0,98%	129.876
	WeBank	1,00%	551,87	1,03%	130.397
	IWBank	1,00%	551,87	1,03%	130.397
	Hello Bank!	0,93%	548,08	1,05%	130.605
	Banco di Sardegna	0,87%	545,10	1,07%	130.814
	Media	0,95%	549,20	1,03%	130.397

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

Senza: T. e. n. h. n. o.

La situazione della coppia di under 35 che cerca un finanziamento sempre da 120 mila euro per comprare una casa da 200 mila è molto meno complicata rispetto a quella del profilo precedente perché il reddito è maggiore e il rapporto tra indebitamento potenziale e valore della garanzia è più favorevole. Rispetto alle condizioni praticate nel primo caso il tasso fisso in media costa 35 centesimi in meno, il variabile si riduce di 18. Abbiamo ipotizzato che i due puntino su un finanziamento a 20 anni perché consente di affrontare agevolmente l'esborso delle rate: meno di 600 euro al mese su un reddito di 2.800 a tasso fisso, circa 50 euro in meno con il variabile. Non vale la pena puntare su un finanziamento più lungo: il fisso a 25 anni infatti costerebbe ogni mese circa 95 euro in meno, e a 30 anni il costo si ridurrebbe di altri 60 euro, ma l'esborso complessivo salirebbe in maniera significativa. Piuttosto se ci sono prospettive ragionevoli di aumentare i redditi nel medio periodo può valere la pena di puntare sul finanziamento a 15 anni: a tasso fisso costerebbe circa 750 euro al mese, la rata variabile salirebbe a 713 euro.

La scelta tra fisso e indicizzato in questo caso può essere dettata più che da calcoli finanziari dalla voglia di correre o meno qualche rischio. Nel giro di tre anni se i tassi crescessero di due punti la rata variabile salirebbe a 741 euro, una cifra che in

costanza di reddito non dovrebbe risultare problematica.

L'alternativa

Sotto il limite dei 35 anni si potrebbe anche considerare l'ipotesi del leasing abitativo in alternativa al mutuo perché il trattamento fiscale è molto più favorevole. Ma l'offerta è rimasta limitata e i tassi sono in genere significativamente più alti di quelli del mutuo. Può valerne la pena solo se gli interessi richiesti sono, sia per il variabile che per il fisso, al massimo un punto più alti di quelli applicati al mutuo ipotecario. Il vantaggio fiscale del leasing abitativo per chi acquisisce la casa a meno di 35 anni consiste in una doppia detrazione: il 19% sui canoni pagati, calcolato su importi fino a 8.000 euro all'anno mentre sui mutui si detraggono solo gli interessi e su un tetto di 4.000 euro: in pratica con il leasing si riescono a

recuperare al massimo 1520 euro, con il mutuo 760, cifra che si riduce dopo i primi anni di pagamento. Inoltre il leasing consente di ottenere il 19% anche sul canone finale di riscatto, su una somma fino a 20 mila euro, e quindi al massimo 3.800 euro. Per gli acquirenti over 35 i benefici si dimezzano.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PROFESSIONISTA AD ALTO REDDITO

Quando il prestito evita la vendita di buoni titoli

Professionista 55enne reddito 7.000 euro al mese. Mutuo a 10 anni da 220 mila euro per acquisto di casa del valore di 500 mila euro

Spesa totale calcolata sul tasso effettivo deducendo il vantaggio fiscale sugli interessi; per i mutui variabili si ipotizza costanza di Euribor

		Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo	Spesa totale
Tasso fisso	Intesa Sanpaolo	1,10%	1.936,85	1,33%	232.211
	Veneto Banca	1,10%	1.936,85	1,34%	232.305
	Unicredit	1,20%	1.946,45	1,39%	232.775
	Crédit Agricole Cariparma	1,28%	1.954,15	1,40%	232.869
	Credem	1,06%	1.933,03	1,51%	233.904
	Media	1,15%	1.941,65	1,39%	232.812
Tasso variabile	Ing Direct*	0,67%	1.870,30	0,68%	226.178
	Bancadinamica	0,62%	1.891,32	0,80%	227.282
	Unicredit	0,67%	1.895,66	0,85%	227.744
	Banca Sella	0,67%	1.895,66	0,87%	227.929
	Hello Bank!	0,73%	1.901,53	0,87%	227.929
	Media	0,67%	1.895,95	0,81%	227.412

*rata a regime al terzo mese
Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati mutuiOnline.it

Oggi a chiedere il mutuo in molti casi c'è anche chi la casa potrebbe pagarla in contanti, ma, visti i tassi dei finanziamenti, preferisce non smobilizzare investimenti redditizi o conservare una parte della somma necessaria a comprare, per finanziare la sua attività a tassi che sono una frazione rispetto a quelli del fido sul conto corrente. E' questa seconda ipotesi che consideriamo per la nostra simulazione. Abbiamo messo a confronto le condizioni di più banche ma in questo caso va detto che con tutta probabilità il nostro ipotetico professionista dovrà rivolgersi all'istituto cui già si appoggia perché è in grado di valutare più facilmente l'affidabilità del potenziale debitore.

Il mutuo dell'esempio è da 220 mila euro su una casa del valore di 500 mila; la durata consigliabile, in presenza di un reddito comunque importante come i 7000 euro qui considerati, è quella decennale, perché la rata risulta comunque sostenibile, ponendosi in media a 1941 euro a tasso fisso e a 1.895 optando per l'indicizzato; va però detto che la durata a 15 anni porterebbe a un abbattimento molto forte dei versamenti mensili che scenderebbero di quasi 600 euro.

La differenza di costo tra fisso e variabile è di soli 46 euro e quindi rende il fisso appetibile; un gap minimo che si spiega se si

considera che i tassi variabili sono meno elastici rispetto alla durata del finanziamento, mentre i fissi, essendo legati all'Euribor di durata pari al finanziamento, hanno tassi più ridotti sui mutui brevi. In caso di aumento di due punti dell'Euribor tra tre anni la rata salirebbe di 260 euro. A favore del variabile in un caso come questo però gioca un altro fattore. Il debitore dispone della somma per estinguere il debito e in caso di rialzo del costo del denaro può chiudere subito il contratto di mutuo con la banca.

L'estinzione dovuta

Ricordiamo infatti che l'istituto creditore non può in nessun modo opporsi alla richiesta di anticipata estinzione parziale o totale del mutuo né può applicare penali, inoltre deve procedere alla cancellazione gratuita dell'ipoteca e inviare la quietanza entro 30 giorni. D'altro canto

con tassi bassi e durate brevi il debito si abbatte rapidamente. Il debito contratto a tasso variabile del nostro esempio già dopo un anno scende a poco più di 198 mila euro dopo un anno, a circa 177 mila euro dopo tre e a metà del guado è pressoché dimezzato, attestandosi poco sopra i 111 mila euro.

G. Pa.

© 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.