

Mutui, scegliere i

Per chi ha pochi contanti

Mutuo da 130 mila euro per l'acquisto di una casa da 200 mila euro

A 20 anni

Tasso fisso	Tasso nominale	Rata mensile	Taeg
Intesa Sanpaolo	1,65%	636	1,86%
Unicredit	1,70%	639	1,86%
Hello Bank!	1,75%	642	1,87%
Bnl	1,75%	642	1,95%
Iw Bank	1,90%	652	2,02%
Media migliori 10 banche	1,89%	648	1,99%

Tasso variabile	Tasso nominale	Rata mensile	Taeg
Banca Sella	0,72%	582	0,88%
Unicredit	0,77%	584	0,92%
Chebanca!	0,80%	586	0,94%
Hello Bank!	0,88%	591	0,99%
Creдем	0,72%	582	1,02%
Media migliori 10 banche	0,81%	591	1,00%

Per chi ha pochi contanti

Mutuo da 130 mila euro per l'acquisto di una casa da 200 mila euro

A 30 anni

Tasso fisso	Tasso nominale	Rata mensile	Taeg
Deutsche Bank	2,10%	487	2,21%
Creдем	2,10%	487	2,25%
Hello Bank!	2,10%	487	2,26%
Ing Direct	2,01%	481	2,28%
Widiba	2,10%	487	2,28%
Media migliori 10 banche	2,14%	493	2,33%

Tasso variabile	Tasso nominale	Rata mensile	Taeg
Hello Bank!	0,96%	416	1,06%
Unicredit	0,82%	407	1,06%
Bnl	0,98%	417	1,07%
Creдем	1,02%	405	1,07%
Intesa Sanpaolo	1,05%	421	1,07%
Media migliori 10 banche	0,99%	417	1,09%

Per chi ha già un tesoretto

Mutuo da 170 mila euro per l'acquisto di una casa da 350 mila euro

A 15 anni

Tasso fisso	Tasso nominale	Rata mensile	Taeg
Hello Bank!	1,50%	1.055	1,63%
Intesa Sanpaolo	1,45%	1.051	1,66%
Bnl	1,50%	1.055	1,72%
Banco Bpm	1,50%	1.055	1,72%
Banca Popolare Milano	1,50%	1.055	1,72%
Media migliori 10 banche	1,57%	1.063	1,78%

Tasso variabile	Tasso nominale	Rata mensile	Taeg
Hello Bank!	0,63%	990	0,75%
Creдем	0,47%	978	0,81%
Unicredit	0,67%	993	0,82%
Bnl	0,63%	990	0,83%
Iw Bank	0,80%	1.003	0,85%
Media migliori 10 banche	0,81%	994	0,86%

Mutuo da 170 mila euro per l'acquisto di una casa da 350 mila euro

A 20 anni

Tasso fisso	Tasso nominale	Rata mensile	Taeg
Hello Bank!	1,65%	832	1,76%
Intesa Sanpaolo	1,60%	828	1,79%
Bnl	1,65%	832	1,83%
Unicredit	1,70%	836	1,85%
Cariparma	1,76%	841	1,85%
Media migliori 10 banche	1,76%	840	1,90%

Tasso variabile	Tasso nominale	Rata mensile	Taeg
Creдем	0,47%	742	0,76%
Banca Sella	0,62%	753	0,77%
Unicredit	0,67%	757	0,80%
Iw Bank	0,80%	767	0,81%
Hello Bank!	0,73%	761	0,83%
Media migliori 10 banche	0,74%	759	0,84%

LA SCELTA DELLA FORMULA

Variabili in vantaggio Ma la sicurezza del fisso costa davvero poco

Con offerte a 20 anni che partono dal minimo storico dell'1,65% nominale (1,78% effettivo) non meraviglia che almeno due terzi dei nuovi mutui siano accessi a tasso fisso. Un ruolo decisivo lo stanno avendo le banche, che stanno scegliendo di limitare su questa tipologia di finanziamento i loro guadagni per fidelizzare il cliente.

Questo mentre anche i mutui indicizzati toccano un record al ribasso, abbattendo addirittura la barriera dello 0,5% nominale e quella dello 0,80% effettivo. Come vediamo dalla tabella elaborata dal broker web mutuiOnline.it per un mutuo da 130 mila euro stipulato per una casa da 200 mila la maggior spesa mensile in media per il fisso è di soli 57 euro: 648 contro i 591 del variabile.

Ipotesi

Se invece ipotizziamo un potenziale debitore con maggiori mezzi finanziari e che compra una casa da 350 mila euro chiedendone 170 mila per 15 anni il divario tra il tasso medio dei fissi (1,57%) e quello variabile (0,81%) si riduce a soli 76 centesimi con una differenza di rata di 69 euro (1.063 contro 994), un costo che si può considerare il premio di una polizza contro il rialzo dei tassi. Rialzo che avrebbe conseguenze pesanti se si verificasse nei prossimi anni. Nel caso di aumento dell'Euribor di due punti tra tre anni il trentennale da 130 mila euro infatti vedrebbe la sua rata salire esattamente di 100 euro a quota 517, il finanziamento da 170 mila euro a 15 anni passerebbe da 1.003 euro di partenza a 1.119. Il mutuo indicizzato va quindi scelto con prudenza e solo se si hanno le risorse per sostenere un incremento sensibile della rata.

Ma ci sono anche altri aspetti da valutare. Chi cerca

il mutuo dovrebbe sempre scegliere la durata minore sostenibile ma oggi non necessariamente deve chiedere il minimo indispensabile. Ai valori attuali, infatti, si può anche chiedere qualcosa in più perché se si sta all'interno del rapporto 70% tra cifra richiesta e valore della casa i tassi variano di poco o nulla. Confrontando il mutuo da 130 mila euro per 200 mila (rapporto 65%) e quello prime da 170 mila per 350 mila (sotto al 50%) si verifica che i prodotti più convenienti sono offerti allo stesso tasso e che nella media la differenza è di soli 13 centesimi nel fisso e 7 nell'indicizzato.

Infine, la scelta della banca: non bisogna fermarsi a confrontare solo tassi nominali e rate. Un primo passo è verificare il tasso effettivo e poi informarsi sugli altri costi che non compaiono nel tasso effettivo, perché non quantificabili con sicurezza.

Correlazioni

Ad esempio la banca chiede di norma l'apertura di un conto corrente contemporaneamente all'acensione del mutuo, ma i costi tra un prodotto e l'altro possono variare anche di centinaia di euro all'anno.

Altro aspetto le polizze accessorie, in particolare quelle sulla vita, invalidità, rischio disoccupazione. «Molte banche le chiedono», dice Roberto Anedda, responsabile marketing mutuiOnline.it — e nonostante l'obbligo di proporre più preventivi di fatto premono perché si scelga la loro, affermando che le altre non hanno esattamente tutte le coperture richieste. La soluzione ci sarebbe, un accordo per dare vita a polizze standard e perfettamente confrontabili».

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'apertura di un conto corrente e le assicurazioni sono due voci di spesa che possono pesare sul costo finale

PER CHI VUOLE SURROGARE

I quattro casi in cui rottamare resta consigliabile

Le domande di surroga stanno diminuendo ma rappresentano ancora un quinto del mercato: se è vero, infatti, che la gran parte di chi voleva cambiare banca per ottenere un tasso più favorevole si è già mosso ci sono ancora quattro tipologie di debitori spinti a effettuare il cambio in corsa. Vediamoli.

1) **Ritardatari.** Sono i mutuatari che per pigrizia o poca informazione non hanno ancora effettuato il cambio. La convenienza della surroga è massima per chi ha in corso un mutuo fisso stipulato a tasso superiore al 3% o un variabile con spread superiore al 2%; come vediamo dalle tabelle un mutuo ventennale da 120 mila euro partito a tasso fisso alle condizioni correnti cinque anni fa oggi paga una rata di 775 euro; cambiandolo sempre a tasso fisso si scenderebbe a 623 euro; tenendo il mutuo nei prossimi 15 anni la spesa complessiva da affrontare sarebbe di 139.584 euro, oltre 27 mila euro più di quelli che si spenderebbero cambiando.

saldi di stagione

di Gino Pagliuca

Anche per chi cerca il mutuo a Carnevale farà seguito la Quaresima? Forse la metafora è esagerata, ma tutto fa pensare che nelle prossime settimane perlomeno il costo dei tassi fissi, oggi ridotto all'osso, subirà una correzione al rialzo. Lo suggerisce l'andamento dell'Eurirs, il parametro che serve da base per il calcolo dei finanziamenti a rata e durata prestabile.

Da fine dicembre i valori a 5 e 10 anni hanno registrato un incremento di circa 25 centesimi di punto; anche se si tratta di parametri utilizzati di rado per i mutui alle famiglie il dato è significativo perché fa pensare a una previsione di incremento in tempi non lunghi del costo del denaro. Un po' meno sono saliti i parametri a più lunga gittata, e più adoperati per i mutui, il tasso a 20 anni è cresciuto di 15 centesimi, quello a 30 di dieci. Poca cosa, si dirà; ma il fatto è che i finanzia-

menti fissi offerti alle migliori condizioni oggi hanno uno *spread* reale sull'Eurirs attorno ai 30 centesimi e in qualche caso, se si effettua il raffronto sul tasso nominale, anche minore: è evidente che a lungo andare non è sostenibile.

Se, com'è possibile, all'aumento dell'Eurirs si sommasse il rialzo degli *spread* certo i finanziamenti fissi sotto il 2% verrebbero confinati nell'archivio dei bei ricordi.

Se infatti per questa tipologia di mutuo le banche adottassero le stesse politiche praticate per i variabili, con *spread* che partono dall'1% sull'Euribor, il costo minimo di un finanziamento fisso a 20 anni sulla base dei parametri attuali dovrebbe attestarsi sul 2,5%, che, va detto, rimane un tasso impensabile fino a tre anni fa.

In attesa dell'evoluzione del mercato dei capitali, le poche novità proposte dalle banche

consistono in promozioni destinate a esaurirsi nelle prossime settimane. Banco Bpm offre il mutuo Promo per istruttorie avviate fino alla fine di febbraio e per contratti stipulati entro fine maggio. Il principale vantaggio di questo prodotto sta nel fatto che le condizioni sono proposte per finanziamenti con rapporto tra somma finanziata e valore della garanzia fino all'80% senza ulteriori differenziazioni. Le durate vanno da 10 a 30 anni con tassi ancorati all'Eurirs di periodo cui viene aggiunto uno *spread* dello 0,50%, che sale all'1% per il trentennale. È possibile ottenerlo anche se il rapporto tra somma e valore della casa arriva al 90%, ma è obbligatorio l'abbinamento di una polizza.

Unicredit propone fino a tutto marzo per richieste fatte online condizioni promozionali per il suo mutuo tasso fisso (senza indicizzazione quindi all'Eurirs) con durate da 5 a 30

anni; non sono previsti costi di istruttoria mentre i tassi sono differenziati a seconda del rapporto tra mutuo e valore e della durata: per un mutuo a 20 anni con Ltv fino a 70 il tasso è dell'1,70%, per il trentennale si arriva al 2,20%.

Intesa Sanpaolo ha in corso fino alla fine di marzo un'iniziativa di *comarketing* con Sky rivolta solo a chi sceglie il tasso fisso, con tassi per il finanziamento a 20 anni tra il 2,345 e il 2,40%. Per chi ha meno di 35 anni sono previste agevolazioni, come la gratuità delle opzioni di flessibilità (sospensione rate e variazione durata).

Inoltre per i giovani che scelgono di effettuare un periodo di preammortamento con il pagamento di soli interessi è possibile estenderne la durata fino a 10 anni, mentre per gli over 35 il massimo è un anno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I conti in tasca

Si ipotizzano due debitori che abbiano in corso un mutuo avviato cinque anni fa da 120 mila euro a 20 anni alle migliori condizioni del mercato di allora, il primo a tasso fisso, il secondo a variabile

Mutuo in corso	Durata residua		Fisso		Variabile	
			Tasso	Spesa residua	Tasso	Spesa residua
15 anni	15 anni	Tasso	4,75%	2,40%		
		Rata attuale	775	626		
		Debito residuo	99.696	96.315		
		Spesa residua	139.584	114.367		
Surruga a tasso fisso	15 anni	Nuova rata		623	602	
		Spesa residua		112.204	108.399	
		Nuova rata		873	844	
	20 anni	Spesa residua		104.805	101.251	
		Nuova rata		497	480	
		Spesa residua		119.350	115.303	
Surruga a tasso variabile	15 anni	Nuova rata		587	567	
		Spesa residua		105.596	102.015	
		Nuova rata		863	834	
	20 anni	Spesa residua		103.616	100.102	
		Nuova rata		448	433	
		Spesa residua		107.601	103.952	

Nella tabella mostriamo come cambia la spesa per un mutuo in corso surrogandolo alle migliori condizioni di mercato, anche nell'ipotesi di una modifica della durata originaria e del cambio di tipologia di mutuo (da variabile a fisso e viceversa). Oggi la surroga è ancora possibile a tassi favorevoli perché molte banche offrono gli stessi tassi nominali richiesti per i finanziamenti finalizzati all'acquisto, con il vantaggio che però non possono chiedere spese di istruttoria e si devono accontentare anche il costo dell'atto notarile. I migliori tassi fissi offerti sul mercato, stando ai dati di mutuoOnline.it, si attestano per le surroghe a 15 anni all'1,6% per il fisso e allo 0,77% per il variabile; a 20 anni 1,65% e 0,77% e infine per i 25 anni si sale rispettivamente a 1,85% e 0,93%.

I tassi dei mutui oltre i quali l'estinzione conviene

2,5%
fisso

2%
variabile

2) **Chi vuole ridurre la durata.** Se si vuole cambiare il numero di rate per il rimborso del mutuo la surroga non è indispensabile perché ci si può accordare in tal senso con la propria banca senza dover fare un nuovo atto notarile (questo serve per consolidare l'ipoteca, mentre il contratto di mutuo è una scrittura privata). Se la banca non accorda la modifica si può considerare il passaggio a un altro istituto. Chi ha buone risorse reddituali alle spalle può valutare di cambiare riducendo la durata diminuendo la spesa complessiva. Per restare al mutuo fisso del nostro esempio precedente i 623 euro mensili necessari per chiudere il finanziamento in 15 anni salirebbero a 873 se si opta per una durata decennale ma con un risparmio finale di 7.400 euro.

3) **Chi vuole allungare la durata.** Al contrario aumentando il numero di rate residue si può alleggerire in misura notevole il costo mensile: per il nostro mutuo si pagherebbero 126 euro, con un costo totale però di circa 7.000 euro superiore rispetto alla durata originaria. Ma non è l'unica controindicazione: se la banca a cui ci si rivolge per surrogare ritiene che l'operazione sia fatta perché ci sono difficoltà economiche non concede il benessere.

4) **Chi vuole passare da variabile a fisso.** Non è un'operazione conveniente in senso stretto ma su durate brevi e medie costa poco e ha risvolti psicologici non trascurabili. Su 100 mila euro a 15 anni la differenza di rata si aggira attorno a 50 euro, a 10 anni si scende addirittura attorno a 15.

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.