

DOSSIER

economia e finanza

Immobili
e mutui

**CONFRONTO
DEI PRESTITI
A 20 ANNI**
**Centomila euro?
Sono 480 al mese**

Su una scadenza a vent'anni per un importo di 100mila euro i mutui a tasso variabili sono tra 0,80-0,90%, quelli fissi tra 1,65-1,75. Significa 440-445 euro al mese per i primi e 480 per i secondi

È ancora tempo per i mutui

Tassi fissi, i migliori all'1,65%

Variabili ok per scadenze brevi

Achille Perego
MILANO

E' IL MOMENTO migliore, questo, per chiedere un mutuo per acquistare una casa? E se la risposta è sì, quali sono le banche più convenienti per sottoscrivere e che cosa scegliere tra tasso fisso e variabile? Quando si decide uno dei passaggi economici più importanti della vita – l'acquisto della casa – sono molto le domande che nascono attorno all'esigenza di dover chiedere un prestito. Domande che riguardano moltissimi italiani perché il mercato dei mutui – favorito dai tassi bassi e dalla discesa delle quotazioni degli immobili – continua a mostrare segnali di ripresa.

L'ANNO scorso, ricorda Roberto Anedda, vicepresidente e direttore marketing del gruppo MutuiOnline, leader in Italia nell'intermediazione creditizia su Internet «I primi mesi del 2019 stanno andando bene, sebbene si noti una flessione rispetto alla fine del 2018 quando, spinti dall'incertezza su spread, tassi e scenario economico, molti avevano anticipato la sottoscrizione di un mutuo. Secondo l'ultimo Osservatorio di MutuiOnline, relativo a gennaio e febbraio, la tipologia di mutuo più richiesto resta di gran lunga quella a tasso fisso (con l'88,9% sul totale dell'erogato) mentre i

**MUTUONLINE
LEADER
NEL WEB**

Roberto Anedda,
vicepresiden-
te e direttore
marketing
del gruppo
MutuiOnline,
leader in
Italia
nell'interme-
diazione
creditizia su
Internet
«I primi mesi
del 2019
stanno
andando
bene,
sebbene
si noti una
flessione
rispetto alla
fine del 2018»

prodotti variabili si fermano al 10,1% sebbene nell'ultimo periodo siano leggermente cresciuti nelle preferenze. Risibili invece sono le quote di prodotti più strutturati (che ormai in tempo di tassi così ridotti hanno perso appeal) come i mutui con il cap e quelli misti.

IL VALORE medio dell'erogato è cresciuto di circa 5mila euro a 130.161 mentre si confermano, nelle scelte, le scadenze più lunghe (quelle a vent'anni rappresentano il 39,5% del totale seguite dai mutui a 30-40 anni con il 18,5%) e la richiesta di finanziare una quota alta dell'investimento immobiliare con il 30,2% di mutui che coprono tra il 71 e l'80% della spesa e il 18,8% tra il 61 e il 70%.

Le banche si mostrano generose anche nel concedere finanziamenti a chi non ha redditi elevati (tanto che il 35,5% dei finanziamenti riguarda chi guadagna tra 1500 e 2000 euro al mese e il 25,6% tra 1000 e 1500) ma continuano a privilegiare chi ha un lavoro a tempo indeterminato (l'84,6% del totale dei beneficiari del mutuo) mentre le richieste da parte di lavoratori con contratti atipici sono limitate all'1,3%, percentuale che scende a solo lo 0,5% tra chi poi ottiene il prestito.

QUANDO si chiede un mutuo, avverte Anedda, sarebbe bene confrontare le offerte di più banche – cosa che avviene soprattutto tra chi opta per le surroghe, che rappresentano oltre un terzo del mercato – e non limitarsi all'istituto

dove si ha il proprio conto corrente. Rispetto alle migliori offerte può esserci infatti una differenza anche di mezzo o un punto percentuale. I finanziamenti più convenienti, secondo l'Osservatorio di MutuiOnline, su una scadenza a vent'anni per un importo di 100mila euro hanno un Taeg o Isc (l'incide che calcola il reale costo del mutuo, oltre al semplice tasso applicato) attorno allo 0,80-0,90% per i variabili e all'1,65-1,75 per i fissi. Questo significa che la rata di rimborso sarà nel primo caso attorno a 440-445 euro e nel secondo a circa 480. Sottoscrivendo un mutuo variabile ventennale si risparmierebbe quindi circa 500 euro all'anno. Una scelta da considerare per scadenze più brevi (10-15 anni o anche fino a 20 per chi ha buone prospettive di lavoro e reddito) tenendo conto che non sono previsti nel medio termine sensibili rialzi dei tassi.

SULLE scadenze più lunghe vince invece la sicurezza di fissare oggi un tasso più alto del variabile, ma comunque ai minimi storici. Infine, più bassa è la percentuale del finanziamento richiesto sul valore dell'immobile (il 50% al posto del 70 o dell'80%) minore sarà il costo del mutuo. Ma, conclude Anedda, conviene valutare se è meglio usare una somma maggiore di risparmi per l'acquisto della casa riducendo l'importo del mutuo o tenerli investiti sapendo che su 15 o 20 anni alla fine l'interesse incassato investendo in Btp sarà più elevato di quello pagato sul mutuo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 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.