

# Fisso vs variabile, la certezza costa 60 euro in più al mese



**A**ltro che anellini di latta o pupazzetti; chi sta per avviare un mutuo nell'ovo di Pasqua trova una sorpresa che nel tempo vale migliaia di euro: i tassi fissi tornati ai minimi e la possibilità di indebitarsi per 20 anni attorno all'1,5%. Si può anche indicare il nome di chi ha fatto questo regalo inatteso: è un banchiere italiano, si chiama Mario Draghi e lavora a Francoforte. La scelta della Bce di mantenere una politica accomodante sul costo del denaro infatti ha fatto crollare le quotazioni dell'Eurirs, il parametro usato come base di calcolo per i finanziamenti a tasso fisso: i valori del tasso ventennale sono scesi di mezzo punto in sei mesi e hanno quasi del tutto assorbito l'aumento degli spread praticato l'estate scorsa dalla maggior parte delle banche.

Come vediamo dalla tabella elaborata sui dati del broker mutuiOnline.it i mutui fissi a 20 anni che finanziano il 60% dell'acquisto di una casa partono da un tasso nominale dell'1,35%, (1,45% effettivo), se si è in grado di pagare rate più sostanziose e ridurre la durata del finanziamento a 15 anni i tassi scendono di 20 centesimi. Se si dispone di meno liquidità e ci si fa finanziare il 70% del prezzo di acquisto i

tassi salgono in media di 15 centesimi, e altri dieci centesimi servono per un mutuo all'80%. Tornando ai dati della tabella, la media dei tassi fissi praticati dalle cinque banche più convenienti si pone all'1,46% nominale, pari a una rata di 865 euro al mese per un'erogazione di 180 mila euro. La media dei migliori variabili è addirittura dello 0,6%, pari a una rata di 804 euro. Pagare 60 euro al mese in più scegliendo il fisso appare un esborso ragionevole per assicurarsi la tranquillità sulla rata per 20 anni; e ovviamente il gap scende in proporzione se il mutuo è meno pesante.

## I conti

Questo spiega perché la scelta del tasso fisso in questa fase sia plebiscitaria: secondo l'ultimo report di mutuiOnline.it aggiornato a tutto il primo trimestre 2019, rappresenta l'81% delle richieste e l'89% dell'erogato. «Tutte le banche — spiega Roberto Anedda, responsabile marketing di mutuiOnline.it — spingono i clienti sul tasso fisso e alcune hanno ridotto gli spread sull'Eurirs, una scelta che però non hanno fatto le due maggiori aziende di credito italiane, Intesa Sanpaolo e

Unicredit, che a suo tempo guidarono la discesa dei tassi di tutto il mercato e sono state la scorsa estate tra le prime ad aumentare i loro spread. Evidentemente ritengono che solo una piccola parte della massa dei correntisti cambierebbe banca in caso di accensione del mutuo e preferiscono perdere qualche punto di quota nel mercato dei mutui e aumentare i margini sulle molte operazioni che comunque riescono a concludere».

Sparite del tutto le formule intermedie (variabili con il cap, mutui a tasso misto), la concorrenza tra gli istituti che invece puntano a guadagnare clientela con il mutuo si fanno limando di qualche centesimo lo spread. In un mercato così focalizzato sul tasso fisso non ci sono novità rilevanti di prodotto. L'unica eccezione di rilievo è la scelta di Intesa Sanpaolo di allargare la platea dei clienti che possono accedere al mutuo al 100% anche agli over 35. Il mutuo è offerto a un tasso comprensivo dei costi dell'assicurazione stipulata dalla banca a garanzia del pagamento. Non c'è quindi bisogno dell'avvallo di terzi. I finanziamenti sono sia a tasso fisso che variabile (ipotesti però del tutto teorica e sconsigliabile) per durate da 10 a 40 anni. I costi ovviamente sono decisamente più alti rispetto a quelli di un finanziamento standard: un finanziamento al 100% da 130 mila euro a 30 anni ha un tasso fisso del 4,2% e una rata mensile di 636 euro; gli interessi scendono al 3,80% e la rata diminuisce di 30 euro quando l'intervento della banca è al 95%.

**G. Pa.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Tassi fissi, mai così giù

Quarantenne che compra una casa da 300 mila euro, finanziandosi per 180 mila

### Tasso fisso a 15 anni

Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
IWBanck	1,15%	907,67	1,27%
Ubi Banca	1,15%	907,67	1,37%
Mps	1,20%	910,99	1,41%
Credem	1,10%	904,35	1,43%
Sella	1,33%	919,68	1,48%

### Tasso fisso a 20 anni

Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
IWBanck	1,35%	713,52	1,45%
Ubi Banca	1,35%	713,52	1,55%
Mps	1,37%	714,88	1,57%
Credem	1,59%	710,10	1,59%
Sella	1,64%	723,82	1,64%

### Tasso variabile a 15 anni

Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Credem	0,34%	854,63	0,69%
IWBanck	0,70%	878,09	0,76%
Hello Bank!	0,63%	873,74	0,78%
Sella	0,64%	873,94	0,79%
Mps	0,60%	871,60	0,80%

### Tasso variabile a 20 anni

Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Credem	0,34%	646,32	0,64%
IWBanck	0,70%	669,95	0,72%
Sella	0,64%	665,76	0,78%
Mps	0,60%	663,41	0,79%
Ubi Banca	0,70%	669,95	0,81%

Fonte: mutuiOnline.it; rilevazione del 16 aprile 2019



[www.mutuionline.it](http://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](http://PrestitiOnline.it)



[ConfrontaConti.it](http://ConfrontaConti.it)



[segugio.it](http://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.