

mondo immobiliare

Settimanale a cura di **Giuseppe Deiana**

unione@unionesarda.it

Riguardo ai mutui, le notizie del periodo sono due: la prima è che con tassi ancora ai minimi storici, «il fisso continua a essere decisamente conveniente e lo sarà, salvo scenari al momento improbabili da ipotizzare, almeno per tutto il 2019», assicura Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline, società leader in Italia nell'intermediazione di mutui che confronta i prodotti di oltre 60 banche. La seconda è che nei primi mesi dell'anno, «colpa» delle incertezze del sistema economico, il tasso variabile ha recuperato appeal ed è stato scelto da più persone rispetto al passato (in Sardegna circa due su dieci che hanno acceso un mutuo nei primi quattro mesi dell'anno si sono orientati sul variabile). «Adesso, però, la decisione della Bce di mantenere almeno per tutto l'anno in corso un costo del denaro basso», l'Irs a 20 e 30 anni (su cui si basano i mutui a tasso fisso) è attorno all'1%, ai minimi dal 2016, «ha portato nuovo ottimismo e non è escluso che questo ritorno di interesse per il variabile venga nuovamente "re-spinto" a favore del tasso fisso», spiega ancora Anedda.

La scelta

A ogni modo, il ritorno del variabile mostra segni soprattutto su mutui di breve durata. «Se in quelli a 20 o 30 anni», che rappresentano il 75% di tutti i mutui accessi, «il fisso vince sempre, anche grazie a un differenziale col variabile abbastanza contenuto che, nelle migliori offerte, sta attorno allo 0,7%, nei mutui a 10 o 15 anni la scelta del variabile

Mutui, il fisso vince

Il tasso variabile, anche se garantisce rate un po' più basse, sarà meno appetibile almeno per i prossimi mesi

le poteva avere qualche risparmio», senza peraltro nessuna garanzia sulla durata del beneficio, dice ancora l'esperto.

Il costo del denaro

Il valore del tasso medio sui mutui a 20 anni rilevato pochi giorni fa varia per il fisso tra l'1,45% e 1,66% (prendendo in esame le migliori offerte), mentre per il variabile oscilla tra lo 0,66% e lo 0,90%. Tradotto in rate da pagare, un mutuo a tasso fisso per un impiegato cagliaritano di 35 anni che richiede un importo di 120.000 euro a 20 anni per un valore dell'immobile di 200.000 euro costa tra i 576 e i 588 euro al mese, un mutuo a tasso variabile costa invece tra i 534 e i 547 euro al mese. Una differenza minima in cambio di una maggiore tranquillità.

Mauro Madeddu
RIPRODUZIONE RISERVATA

Cagliari. Impiegato 35 anni, acquisto casa
Importo mutuo euro 120.000
Valore immobile euro 200.000
Durata 20 anni
Rilevazioni del 30.04.19



Banca	Tasso variabile	Rata (€)	ISC (Taeg)
BANCA SELLA	0,66% (Euribor 3m + 0,98%)	534	0,87%
UNICREDIT	0,74% (Euribor 3m + 1,05%)	538	0,89%
CREDEM	0,58% (Euribor 3m + 0,90%)	530	0,90%
HELLO BANK! - BNL	0,78% (Euribor 1m + 1,15%)	540	0,92%
IW BANK	0,90% (Euribor 1m + 1,20%)	547	0,93%

Banca	Tasso fisso	Rata (€)	ISC (Taeg)
IW BANK	1,45% (IRS 20A + 0,50%)	576	1,57%
WIDIBA	1,59% (IRS 20A + 0,50%)	584	1,67%
CREDEM	1,40% (IRS 10A + 0,80%)	574	1,69%
WEBANK	1,66% (IRS 20A + 0,55%)	588	1,70%
HELLO BANK! - BNL	1,60% (Tasso finito*)	585	1,74%

*Tasso fissato dalla banca per il mese in corso

La parola agli agenti immobiliari

Nell'Isola il 79% sceglie la sicurezza

«I sardi preferiscono maggiore stabilità»

Vista l'occasione di assicurarsi per molti anni un tasso contenuto, anche in Sardegna continua il "dominio" del tasso fisso, ora al 79% delle richieste contro l'85% del secondo semestre del 2018. «Automaticamente», spie-

ga Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it, «i tassi bassi si portano dietro la volontà di approfittare della congiuntura positiva e garantirsi un'assicurazione per il futuro».

È noto, infatti, che un mutuo a tasso variabile è economicamente più conveniente rispetto al tasso fisso, ferma la consapevolezza di essere esposti al rischio di un incremento del costo della rata mensile di fronte a un'inversione del trend di mercato. «Ma oggi, in presenza di uno scenario di tassi ai minimi storici su entrambi i fronti, pagare una rata appena un po' più elevata col fisso per avere un costo certo

per l'intera durata e non essere esposti a rischi di aumento dei tassi può rappresentare un'ottima soluzione», afferma Alessandro Onali, rappresentante legale della Soimm-srl. Non è detto, però, che sia la migliore per tutti. «Ci sono famiglie per le quali la scelta del tasso variabile diventa quasi un obbligo più che una scelta vera e proprio», spiega Onali. «Nel senso che soprattutto le famiglie che non hanno grande "capienza"

reddituale e per questo motivo non rientrano nei parametri richiesti dalle banche per ottenere un mutuo a tasso fisso», cioè quando il rapporto tra rata e reddito supera la soglia del 30%. «alla fine sono costretti a ripiegare sul variabile», aggiunge. «Detto questo, non esiste una formula "fissa" di convenienza valida per tutti, molto dipende dalle disponibilità di ciascuno». (ma. mad.)

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.