

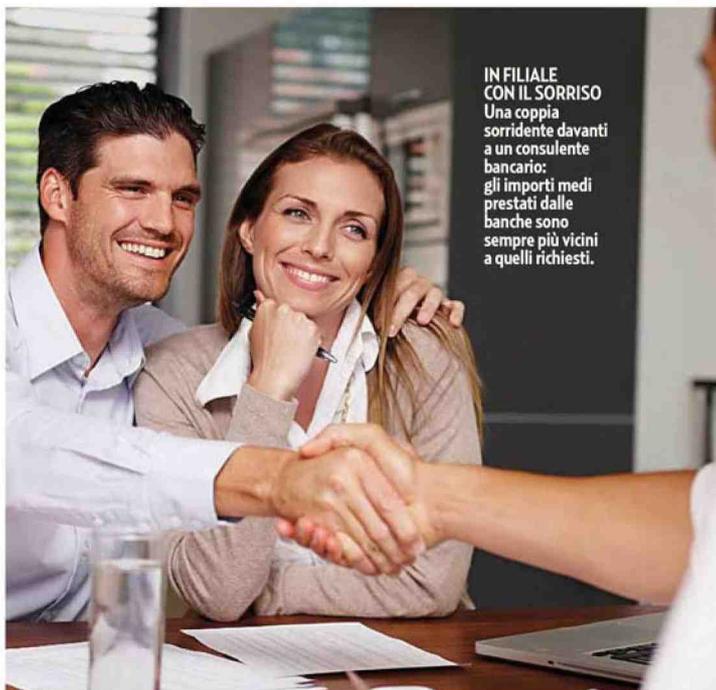
GENTE risparmio **PERCHÉ IL 2020 È L'ANNO D'ORO PER I FINANZIAMENTI**

di Rossana Linguini

Tra disorientamento economico e rovesci di Borsa, sono tempi difficili per i risparmiatori, che però ai tempi del coronavirus possono contare almeno su una certezza: le condizioni per chiedere denaro in prestito non sono mai state più favorevoli di così. «Per il momento non abbiamo visto alcuna frenata sulle richieste di mutui o prestiti», ci spiega Roberto Anedda, direttore marketing del Gruppo MutuiOnline, da vent'anni riferimento sul nostro mercato.

Cresce l'incertezza, calano i tassi. «Gli italiani non sembrano particolarmente condizionati nelle proprie scelte economiche dalla situazione che stiamo vivendo», ci spiega Anedda. «Il vero effetto, in questo contesto di incertezza generale non tanto legato all'Italia ma al panorama internazionale, è paradossalmente positivo: e, gettando un occhio su quelli che potrebbero essere gli effetti generati dal coronavirus sugli indicatori economici, infatti, si aprono delle prospettive di costo del denaro più contenuto. Anche se più contenuto di così, in effetti dobbiamo dirlo, è difficile».

Può solo andar meglio. «Ipotizzando il proseguimento di un contesto di tensione sui mercati», continua l'esperto, «è inevitabile mantenere le attuali condizioni di favore sulla liquidità e, a seconda di come la situazione evolverà, non si possono escludere ulteriori interventi espansivi sul mercato monetario. Il



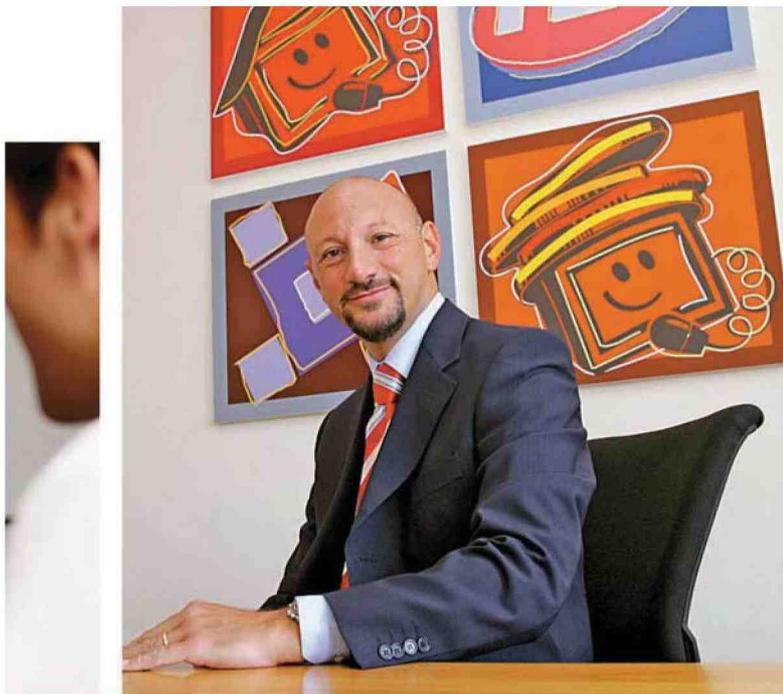
IN FILIALE CON IL SORRISO
Una coppia sorridente davanti a un consulente bancario: gli importi medi prestati dalle banche sono sempre più vicini a quelli richiesti.

PER CHI VUOLE COMPRARE CASA **MUTUI DA SBALLO**



FATEVI DUE CONTI
Mercato immobiliare in ripresa, ma con prezzi ancora convenienti, e mutui ancora più facili da ottenere: è l'ora di comprare?

TASSI D'INTERESSE MAI COSÌ BASSI E RATE LEGGERE. «È L'EFFETTO DELL'INCERTEZZA DA CORONAVIRUS», CI SPIEGA ROBERTO ANEDDA DI MUTUIONLINE. «FARSI DIRE "SÌ" DA UNA BANCA ORA È PIÙ FACILE»



**LORO YI DICONO
QUAL È QUELLO GIUSTO**
Milano. Roberto Anedda,
vicepresidente e direttore
marketing del Gruppo
MutuiOnline (www.mutuionline.it), intermediario
di riferimento del settore.

92%
LA PERCENTUALE
DI QUELLI A TASSO
FISSO SUL TOTALE

tutto si tradurrebbe in un minore costo del denaro e, automaticamente, in mutui più convenienti».

Buone notizie per le scadenze lunghe. Le condizioni favorevoli riguarderebbero tutti i parametri che misurano il costo a cui il denaro si scambia sul mercato, ma soprattutto quelli relativi alle lunghe scadenze: più che l'Euribor, il tasso interbancario di riferimento a cui sono agganciati i mutui a tasso variabile, l'Irs, quello utilizzato per indicizzare i mutui a tasso fisso. Questi ultimi, tradizionalmente un po' più cari ma preferiti da chi vuole dormire sonni tranquilli, perché garantiscono rate costanti nel tempo, ormai non hanno costi molto diversi da quelli a tasso variabile. E sono ormai scelti dalla maggior parte dei risparmiatori.

Addio variabile, ora piace il fisso. «Già nel 2017 l'83 per cento dei mutui erogati in Italia erano a tasso fisso», stima Anedda, «nel 2018 la percentuale è salita all'87 per cento, nel 2019 all'89 per cento, e in questi primi mesi dell'anno si sono attestati al 92 per cento». Dunque l'Irs, primo indicatore su cui vengono calcolati gli interessi dei mutui a tasso fisso, è tornato, pro-

prio grazie all'incertezza di questi giorni, ai suoi valori minimi. «Di fronte alla prospettiva di un'economia che potrebbe non riprendersi, l'Irs per mutui a vent'anni è dello 0,19 per cento, dello 0,21 per cento se la scadenza è a trent'anni». Ma che cosa significa? «Che se oggi vai a cercare un mutuo a tasso fisso, a vent'anni e di importo pari al 50 per cento del valore dell'immobile, si trovano offerte che partono dallo 0,35 per cento».

Occhio al Taeg, vero indice di convenienza. Certo parliamo di Tan, il Tasso annuo nominale che ci dà solo la misura degli interessi, ma anche se andiamo a vedere il Taeg, il Tasso annuo effettivo globale che tiene conto anche di tutti i costi aggiuntivi come istruttoria, perizia, incasso rata e oneri vari, ed è il vero indicatore della convenienza del mutuo, le cose non cambiano granché. «In questo caso si arriva attorno allo 0,60 per cento», dice Anedda. Esempio: per un mutuo di 100 mila euro a vent'anni, con valore dell'immobile di 200 mila euro e Taeg dello 0,62 per cento, la rata mensile sarà di 437 euro e rotti. «Se la scadenza resta a vent'anni, ma chiediamo l'80 per cento del valore dell'immobile, il Taeg sale, pur re-

stando sotto l'1 per cento. Se ci spostiamo sulle durate trentennali, un po' più costose, cresce ancora, attorno all'1,20-1,30 per cento». Esempio: per un mutuo a trent'anni da 100 mila euro e valore dell'immobile di 125 mila, con Taeg dell'1,21 per cento, la rata mensile è di circa 324 euro.

Più facile farsi dire di sì. A differenza di altri periodi, poi, ottenere un mutuo è più semplice. «È chiaro che con questa disponibilità di liquidità, e ferma restando la ragionevole prudenza degli istituti di credito a valutare la solvibilità dei clienti, c'è una buona apertura nei confronti delle richieste di mutui. Anche perché il costo del denaro così basso si traduce nella possibilità di rate mensili più leggere e dunque alla portata di redditi anche meno robusti. In altre parole, si riesce facilmente a soddisfare le esigenze finanziarie dei richiedenti e rientrare nei parametri di finanziabilità. Uno stato di cose confermate anche dai dati sugli importi medi concessi dalle banche, che in questi anni sono mediamente cresciuti avvicinandosi sempre più a quelli richiesti: prima si finiva per ottenere mediamente un 15 per cento in meno di quel che veniva richiesto dal cliente, oggi il differenziale è davvero minimo. In altre parole, i tassi bassi hanno permesso di ridurre la forbice tra il costo del mutuo e dei redditi che dieci

anni fa aveva preso una strada divergente in concomitanza con il picco dell'immobiliare nel 2007 e 2008. Da lì il mercato immobiliare ha cominciato a scendere, per riprendersi solo negli ultimi due anni, con incrementi di volumi ma con prezzi ancora relativamente vicini ai minimi.

Ma non fermatevi alla prima offerta. Tutto più facile insomma, ma ricordate che la buona vecchia regola che suggerisce di mettere a confronto più offerte sul mercato prima di decidere quale faccia al caso nostro, non passa mai di moda. ●

1%
QUESTO IL TAEG SE
CHIEDETE L'80 PER
CENTO A 20 ANNI



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.