FINANZIAMENTI LOW COST

Nei mutui vince il tasso fisso Ma bene il variabile a 10 anni

Si può spuntare un costo poco oltre l'1,1% e sui venti anni si paga l'1,5%. Quanto si risparmia con le surroghe

Ennio Montagnani

I tassi dei mutui a tasso fisso sono ulteriormente calati anche nel primo semestre di quest'anno, portandosi su livelli ancora più sacrificati di quelli già minimi del 2017. Il tasso medio dei mutui con durata tra i 20 e i 30 anni erogati nel 2017 si attestava infatti al 2,26%, mentre nel primo semestre di quest'anno è sceso all'1,96%. «Alla luce di questi tassi, ritengo che per le famiglie che stanno prendendo in considerazione di accendere un mutuo si tratti di un'occasione da non perdere e optare per un tasso fisso rappresenta una soluzione preferibile», sottolinea Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it. Il riferimento dell'esperto è al fatto che la differenza tra il tasso fisso e quello variabile è di circa mezzo punto percentuale entro la durata dei 10 anni, sale allo 0,90% per quella a 15 anni, all'1% per i mutui a 20 anni e poco sopra il punto percentuale per mutui oltre i 25 anni mentre fino a una decina di anni fa il gap era tra il 2% e il 3%. Per esempio, un buon mutuo a tasso fisso a 10 anni costa l'1,17% e, per un importo da 200mila euro, richiede attualmente circa 1.750 euro mensili, mentre il variabile si ferma allo 0,55% per una rata di 1.700 euro. Sui 20 anni, sempre per un importo da 200mila euro, con il tasso fisso (1,54%) si pagano circa 960 euro e con il tasso variabile (0,60%) 870 euro.

Pertanto chi non vuole correre rischi, accetta di pagare 90 euro in più al mese con il tasso fisso e sa che per tutti i 20 anni di durata del mutuo non dovrà preoccuparsi dell'andamento futuro dei tassi di interesse. Al contrario, chi volesse risparmiare, accettando il rischio di un aumento dai tassi di interesse, può optare per il tasso variabile ma per durate fino a 10 anni. Infatti, come sottolineano gli addetti ai lavori, gli interessi pesano di più nella prima metà della durata: se i tassi di interesse aumenteranno gradualmente, come le attuali prospettive fanno pensare, allora potrebbe valere la pena un mutuo a tasso variabile in quanto i guadagni accumulati nella prima metà dovrebbero essere superiori ai maggiori oneri della seconda parte.

Attenzione, però, anche al limite della sostenibilità, ovvero a non superare il 30% circa del reddito netto disponibile. Se in un anno le entrate nette familiari fossero per esempio pari a 30mila euro, le rate annuali del mutuo non dovrebbero essere superiori a 9.000 euro (ovvero 750 euro mensili): se si accendesse un muto a tasso variabile con rata 750 euro mensili ci si ritroverebbe esposti al potenziale rialzo dei tassi che potrebbe portare la rata a salire fino a livelli non più sostenibili dal reddito.

È inoltre preferibile richiedere diversi preventivi. Restano poi interessanti le surroghe, ovvero le richieste di permutare un mutuo da una banca ad altro istituto. Per quanto molte famiglie lo abbiano già fatto negli ultimi anni, ce ne sono ancora molte altre che potrebbero effettuare una surroga con un cospicuo risparmio. Se, per esempio, avessimo acceso un mutuo ventennale a tasso fisso da 200mila euro nel 2013 pagando una rata mensile di 1.376 euro, oggi avremmo un capitale residuo da rifinanziare da 167.700 euro: con un mutuo in surroga a tasso fisso da 15 anni la rata scenderebbe a 1.079 euro. Il risparmio ammonterebbe a 297 euro mensili, ovvero a 53.460 euro complessivi nei 15 anni. L'unico problema è che la surroga prevede l'obbligo per la banca uscente (quella in cui si ha attualmente il mutuo) a procedere allo spostamento del mutuo ad altra banca su indicazione del cliente ma solo la facoltà (e quindi non l'obbligo ad accettare il passaggio) da parte della banca entrante (quella dove si vorrebbe trasferire il mutuo).

IL MERCATO

I tassi medi sono ancora in calo ma attenzione a non superare il 30% del reddito

segugio.it
IL MIGLIOR AMICO DEL RISPARMIO

www.segugio.it

Confronta le migliori offerte e risparmia!

Segugio.it confronta per te le offerte di oltre 100 tra le principali, **assicurazioni**, **banche**, **finanziarie**, **società di telecomunicazioni**, **energia**, **pay tv** e **viaggi**.

Scopri tutti i vantaggi di Segugio.it

- La più **ampia scelta** di polizze e finanziamenti
- Tutte le **migliori tariffe** di ADSL ed energia
- Ampia scelta di **voli economici** e **auto**
- Prezzi **minori** o uguali a quelli ottenibili direttamente
- Confronto **trasparente**
- Servizio **gratuito**

Su Segugio.it puoi trovare:

ASSICURAZIONI MUTUI CONTI PRESTITI TARIFFE VIAGGI

Segugio.it è un marchio registrato di Segugio.it S.r.l.
Segugio.it S.r.l. è interamente controllata da Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata a Segmento STAR della Borsa Italiana.