

Fisso o variabile, l'eterno dilemma

Le rate sono sempre più sostenibili ma gli italiani puntano sul sicuro



Crescono le somme erogate in banca

Nel primo trimestre 2018, l'importo medio dei finanziamenti immobiliari sottoscritti dalle famiglie ha raggiunto i 125mila euro, contro i 122mila della metà del 2017

Pochi contraenti under 35

A trainare il mercato dei prestiti immobiliari sono le persone con età compresa tra 36 e 45 anni (il 44%). Seguono gli under 35 (il 27%), la fascia 46-55 (il 20%) e gli over 55 (il 6,7%)

Solo un cittadino su cinque stipula un mutuo variabile: i tassi sono vantaggiosi ma per i giovani under 35 resta sempre difficile comprare casa.

Andrea Telara
MILANO

FISSO O VARIABILE? Per chi è in procinto di comprare casa con un mutuo, il dilemma è sempre lo stesso: scegliere i finanziamenti a interessi indicizzati, che costano meno ma espongono al rischio di vedere lievitare le rate nel caso di un rialzo del costo del denaro in Europa, o indirizzarsi sui finanziamenti a interessi costanti, che sono un po' più onerosi della media di mercato ma permettono di dormire sonni tranquilli fino alla fine del piano di rimborso. Oggi quasi l'80% delle famiglie italiane, secondo le ultime rilevazioni dell'Osservatorio di MutuiOnline, ha scelto la sicurezza e si è indirizzato sulla formula a tasso fisso, pagando così una rata che rimane costante nel tempo, anche se i tassi d'interesse ufficiali stabiliti dalla Banca centrale europea dovessero in futuro andare alle stelle.

«**NON C'È** da stupirsi troppo di questa scelta - dice Roberto Anedda, vice president di MutuiOnline - visto che il costo di molti prestiti a tasso fisso è oggi al minimo storico, cioè attorno al 2% su base annua, su livelli impensabili fino a qualche tempo fa». Tradotto in soldoni, su un debito di 100mila euro da rimborsare in 25 anni, optare per la formu-



DIRIGENTE DI MUTUIONLINE

In alto **Roberto Anedda**, vice president di MutuiOnline

la a tasso fisso significa pagare una rata di appena 414 euro fino alla fine del piano di ammortamento, circa 60 euro in più rispetto a quella richiesta, invece, dalle banche per un mutuo di uguale importo e scadenza, ma a interessi indicizzati. Ecco allora che si torna all'interrogativo di partenza: è meglio scegliere il tasso fisso o quello variabile? La risposta dipende dalla propensione al rischio di ognuno anche se, secondo Anedda, la scelta deve essere sempre meditata e mai condizionata dalla fretta.

«**È VERO** che i tassi d'interesse sono ai minimi storici e non possono che risalire dai livelli attuali - dice il vice president di MutuiOnline - ma la crescita sarà probabilmente molto graduale in futuro, come ha fatto intendere più volte anche il presidente della Bce, Mario Draghi». Meglio dunque non farsi prendere dalla frenesia ed

evitare le scelte avventate. «Ovviamente - aggiunge ancora Anedda - chi ha già trovato un immobile di suo gradimento a un prezzo accessibile è bene comunque che proceda all'acquisto, proprio per approfittare delle attuali condizioni di mercato favorevoli».

SECONDO le ultime rilevazioni dell'Osservatorio di MutuiOnline, l'importo medio dei finanziamenti immobiliari sottoscritti dalle famiglie italiane ha raggiunto nel primo trimestre 2018 i 125mila euro, contro i 122mila euro della metà del 2017 e i 116mila del 2015. Le banche sono divenute dunque un po' meno avare nel dare i soldi in prestito anche se gran parte dei finanziamenti erogati (oltre il 43% del totale) non supera la soglia dei 100mila euro. Una quota del 31% ha invece un importo compreso tra 100 e 149mila euro mentre solo il 25% dei mutui ol-

trepassa i 150mila euro. Nella maggior parte dei casi, il credito concesso dalle banche non va oltre l'80% del valore dell'immobile. Una piccola quota del 2,3% dei finanziamenti copre invece tra l'81 e il 90% del prezzo della casa mentre l'1,6% supera addirittura il 90%.

A trainare il mercato dei prestiti immobiliari è oggi il Nord Italia, in cui si concentra oltre il 45% dei finanziamenti erogati. Seguono il Centro con il 36%, il Sud (13%) e le Isole (6,6% circa). Buona parte delle persone che richiedono un mutuo (il 44%) ha un'età compresa tra 36 e 45 anni, il 20% ha tra i 46 e i 55 anni mentre il 6,7% ha superato i 55 anni. Solo il 27% dei finanziamenti concessi, sempre secondo l'Osservatorio di MutuiOnline, va invece a persone con meno di 35 anni. Tra chi si indebita per comprar casa, insomma, i giovani sono una minoranza.

