

Il mattone è ripartito Il tasso si sceglie così

SANDRA RICCIO
MILANO

Le famiglie ritornano sul mercato dei mutui. I tassi di finanziamento bassi e i prezzi degli immobili più convenienti invogliano molti italiani all'acquisto delle quattro mura. Il trend non è nuovo: già l'anno scorso si era visto un rafforzamento del credito per l'acquisto della casa. «I numeri sulle erogazioni di questi primi mesi confermano la tendenza avviata nel 2015» afferma Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it, sito di comparazione delle tante offerte di mutui proposti dalle banche. «È un mercato che rimane favorevole e che resterà favorevole ancora a lungo». Per l'esperto i tassi resteranno bassi ancora a lungo, ragionevolmente almeno per un paio di anni ancora. Del resto, all'orizzonte non si vede una ripresa deci-

sa dell'economia che possa dare una spinta anche all'occupazione.

Che cosa cercano le famiglie? «Tra chi è a caccia del finanziamento per la casa rimane la predilezione per il tasso fisso - spiega Anedda -. I livelli sono sui minimi storici e negli ultimi tempi le banche hanno limato ancora un pochino sugli spread». Secondo l'Osservatorio MutuiOnline, nei primi tre mesi del 2016 il 72,2% di sottoscrizioni si è orientato sul tasso fisso. Nel complesso, tra tasso fisso e tasso variabile oggi c'è una differenza di un punto percentuale circa. Storicamente il gap era stato sempre più alto.

Il fisso, infatti, parte da un 2,15% per arrivare intorno al 2,30% per finanziamenti della durata di 20 anni. Per il variabile, invece, ci sono offerte anche sotto il punto percentuale (0,94%) per salire all'1-1,10%, sempre su durate di 20 anni. In concreto vuol dire una rata

mensile di circa 500 euro per un finanziamento di 100mila euro da restituire in 20 anni, con tutta calma, con il tasso fisso. Andando a 30 anni la rata si riduce a 390 con il tasso fisso. Con il variabile si parte da 450 euro al mese per i 20 anni e a 30 anni si scende a 320 euro di rata.

Meglio il fisso o il variabile? Considerato che i tassi resteranno bassi ancora a lungo forse la scelta va orientata sul variabile ma occorre mettere in conto il fatto che prima o poi il costo del denaro deciso dalla Bce tornerà a salire. Se si congela la rata del fisso al livello attuale, si è sicuri per sempre del suo ammontare. Invece il variabile può subire in futuro, anche se non vicino, un rialzo che potrebbe rimangiarsi tutti i vantaggi attuali e produrre quindi un costo superiore rispetto al fisso stesso.

Come scegliere il mutuo più adatto alle proprie esigenze e soprattutto alle proprie ta-

sche? «I calcoli vanno fatti già subito in modo appropriato - dice Anedda -. È importante cercare di fare una riflessione sul proprio futuro lavorativo e sulle proprie disponibilità reddituali negli anni che verranno». In questo modo si dà il peso giusto alla rate e si evitano brutte sorprese.

Vale la pena poi non fermarsi alla prima offerta ma fare un confronto tra diverse proposte sul mercato. Lo scarto, tra un mutuo e l'altro può essere anche di oltre mezzo punto. Vuol dire una bel risparmio con la proposta più conveniente, soprattutto se si considera che si tratta di un finanziamento che può durare anche trent'anni.

Attenzione poi alle spese aggiuntive. In questo vengono in aiuto i comparatori che, nei risultati delle loro ricerche, offrono anche una panoramica degli eventuali costi in più che ci si può risparmiare perché magari altri istituti non li prevedono.

Anedda (MutuiOnline): «Il costo del finanziamento è ai minimi e il fisso è la scelta più comune. Ma è necessario fare confronti e occhio alle spese aggiuntive»

116
mila euro

L'importo medio dei mutui erogati nei primi tre mesi del 2016-05-10

20
anni

La durata preferita da chi sottoscrive un mutuo oggi

I numeri chiave

72,2
per cento

La quota di chi sceglie il tasso fisso

2,15
per cento

l'offerta migliore per il tasso fisso

0,94
per cento

La proposta migliore per il tasso variabile

