

COME SCEGLIERE IL MUTUO

TASSO FISSO, ULTIMA CHIAMATA

Ai minimi la rata da pagare per acquistare un immobile
Le mosse da compiere prima del rialzo dei tassi in Europa

ALLO SPORTELLO

Si riduce lo spread applicato dalle banche
Sale la concorrenza tra gli istituti:
ecco come muoversi tra le offerte

I COSTI

Attenzione agli oneri accessori, come scegliere la polizza giusta e valutare la convenienza per la surroga

Mutui, tasso fisso occasione da non sprecare

Le ultime mosse Bce restano accomodanti con l'Irs stabile
Il variabile conviene solo sotto i 15 anni

Andrea Gennai

■ Buone notizie sul fronte tassi per chi vuol sottoscrivere un mutuo. L'ultimo meeting della Bce ha confermato un atteggiamento molto accomodante a pochi mesi dalla fine del *quantitative easing* e il termometro del costo dei prestiti segnala stabilità sul versante dei due principali indicatori, l'Euribor e l'Irs.

L'Euribor è il saggio utilizzato dalle banche per scambiarsi il denaro: è il parametro di riferimento per mutui a tasso variabile. È molto sensibile alla fiducia che si percepisce nel sistema e il fatto che da anni sia negativo indica un clima di serenità sul versante monetario. Per i mutui a tasso fisso l'ancoraggio è invece all'Irs (il tasso degli swap tra banche per coprire il rischio sugli interessi). Ambedue gli indicatori sono condizionati dagli orientamenti di

Francoforte. A inizio anno le prospettive economiche apparivano sicuramente più brillanti e questo lasciava intendere un primo ritocco al rialzo dei tassi Bce in tempi più ristretti. Da marzo gli indicatori macro hanno cominciato a vacillare nell'area euro e questa situazione ha portato a una lieve frenata delle prospettive di crescita rinviando fino a metà del prossimo anno un ritocco dei tassi di riferimento: da questo punto di vista lo scenario è diventato ancora più favorevole per chi intende sottoscrivere mutui.

«Nei giorni scorsi - spiega Stefano Rossini, amministratore MutuiSupermarket.it - la Bce ha confermato all'1,7% le stime per l'inflazione 2018-2020, ancora lontane dall'obiettivo del 2%. Il tasso Bce di riferimento resterà a zero fino almeno all'estate del 2019. La situazione si conferma all'insegna della stabilità e questo è sintetizzato bene dal tasso Euribor a tre mesi che resta immobile a -0,32%, sotto la soglia dello zero da oltre tre anni. Mi aspetto che la situazione resti così nei prossimi mesi».

Anche i *future* sull'Euribor 3 mesi scambiati a Londra prevedono un ritorno del tasso sopra lo zero nel giugno del 2020 mentre a inizio anno lo stimava a gennaio

del 2020. Le ipotesi di rialzo dei tassi si raffreddano. «L'Euribor - continua Rossini - è visto sopra l'1% solo nel marzo del 2023 e questo fa sì che anche l'Irs sia stabile. Quello a 20 anni si attesta tra l'1,4 e l'1,5%. Anche i migliori spread sono fermi da febbraio di quest'anno. Quelli a tasso variabile mediamente si attestano allo 0,7% mentre quelli sul tasso fisso sono poco sopra lo zero (vedi approfondimento in pagina). Il momento è unico per approfittare del tasso fisso per chi ha un orizzonte dai 15 anni in su. Se si blocca l'Irs su un periodo di 20 anni si fa certamente un buon affare oggi, in quanto sarà difficile rivedere tassi ancora più bassi nel corso dei prossimi anni».

Oltre l'80% delle nuove erogazioni si concentra sul tasso fisso, complice anche le surroghe. Se il mutuo ha un orizzonte tra 10 e 15 anni la battaglia tra fisso e variabile è aperta, ma se si allungano le durate ci si espone a fluttuazioni di tassi che possono rendere la scelta di un variabile piuttosto rischiosa. Ad ogni modo oggi a 15 anni per un mutuo di 150 mila euro la differenza tra la rata a tasso fisso e variabile è di circa 50 euro. Sono circa 600 euro l'anno in interessi risparmiati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TRE MOSSE PER RISPARMIARE

Il punto di partenza

IL CONFRONTO VIA WEB

Navigando sulle piattaforme online che confrontano le offerte di mutui delle banche aderenti, il futuro mutuatario risparmia tempo e denaro. Esistono diversi siti che svolgono il ruolo di veri e propri intermediari con le banche emittenti. Con pochi click questi portali consentono di inserire i parametri del mutuo desiderato (importo, durata, tipologia di tasso) e ottenere un elenco delle offerte migliori in tempo reale. Volendo è possibile procedere direttamente alla richiesta del mutuo tramite la piattaforma e, in

genere, il finanziamento via web costa anche meno perché le banche offrono ai broker online dei pacchetti a condizioni scontate. Ma il confronto online può anche essere di aiuto per fare una prima scrematura delle offerte senza dover fare il giro di tutte le banche. Oppure può servire semplicemente per capire - cifre alla mano - fin dove è possibile spingersi con la richiesta di finanziamento. In ogni caso mai fermarsi all'offerta del proprio istituto di credito.

Prospettare il trasloco

CAMBIARE BANCA

Spostare il proprio mutuo da una banca all'altra nel tentativo di migliorare le condizioni è ormai

diventa un'operazione di routine che non deve spaventare il mutuatario. Nella maggior parte dei casi la sostituzione o la surroga sono gratuite per il cliente. Anche in questo caso partendo da alcuni dati del mutuo in corso (debito residuo, tasso e anni a scadenza) è possibile fare simulazioni sulle piattaforme online sulla base delle reali offerte presenti sul mercato. Forti delle nuove offerte ci si può recare presso la propria banca e provare a rinegoziare il mutuo in essere per migliorare le condizioni. E se la banca non dovesse seguirvi in tale direzione, è sempre possibile contattare altri istituti che offrono condizioni più vantaggiose e surrogare.

La scelta finale

OCCHIO A CLAUSOLE E COSTI

Nella valutazione di un mutuo è soprattutto il valore del tasso (Tan) che determina l'ammontare della rata e orienta la scelta del cliente. Ma esistono altre variabili che possono rendere più conveniente un prodotto. Fate attenzione alle spese di istruttoria della pratica e di perizia sull'immobile, ma anche alle commissioni di incasso rata e all'assicurazione sottoscritta per garantire il rimborso del debito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del mutuatario. Tutte voci (comprese nel Taeg/Isc) che determinano la convenienza del finanziamento.

— a cura di Gianfranco Ursino

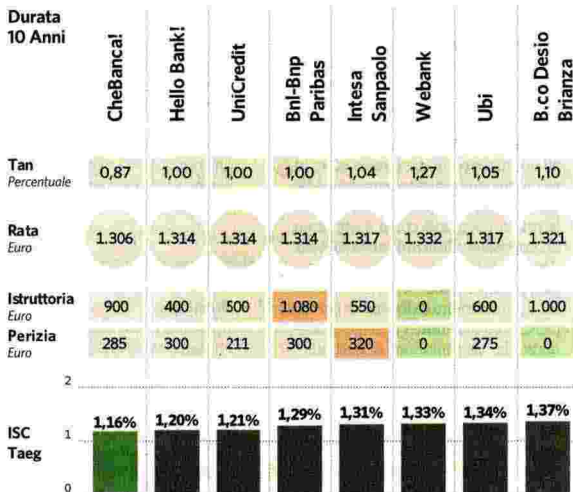
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le migliori offerte attualmente disponibili sul mercato

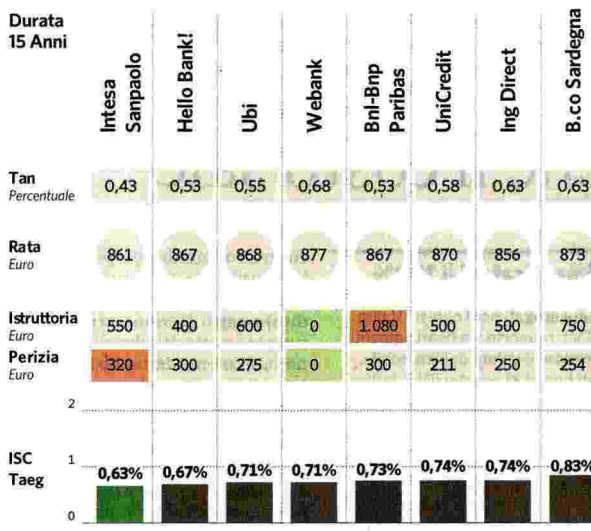
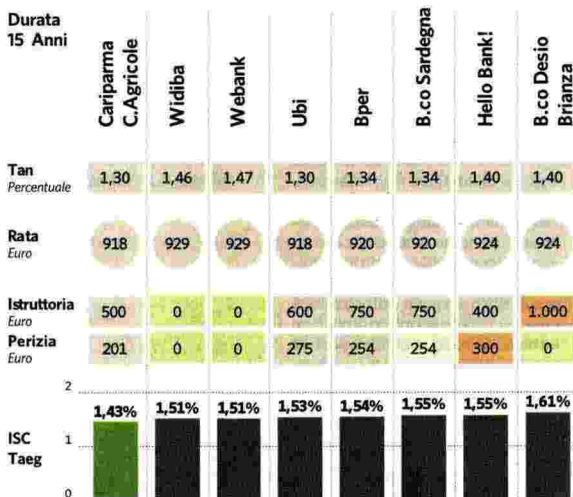
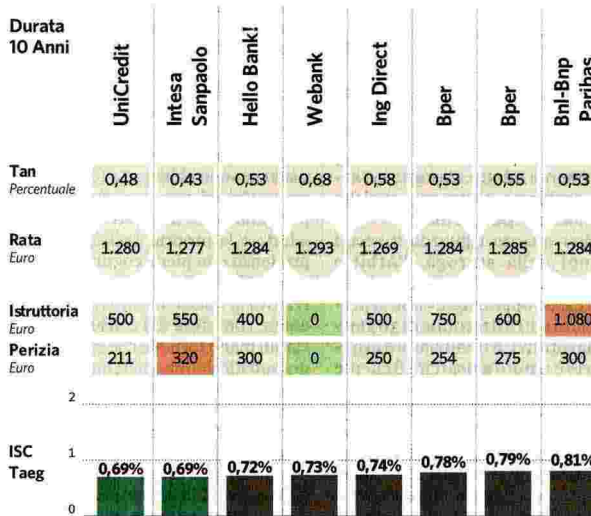
2018 per un ipotetico impiegato milanese di 35 anni, interessato a un mutuo

L'elaborazione fa riferimento alle offerte presenti su www.mutuionline.com al 19 settembre di 150mila euro per l'acquisto prima casa del valore di 300mila euro

Tasso fisso

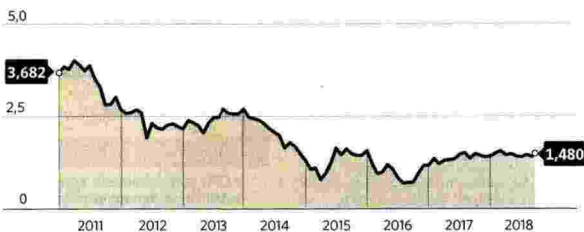


Tasso variabile



Fonte: MutuiOnline.it

LA DISCESA
Andamento del tasso Irs 20 anni. Valori in percentuale



Fonte: Thomson Reuters

LA PREVISTA RISALITA
Le previsioni sull'andamento dell'Euribor a 3 mesi. Valori in percentuale

