

MUTUI La pressione della concorrenza tra le banche moltiplica le opportunità e i prodotti a disposizione del consumatore

Ritorno ai minimi per il tasso fisso

Dopo l'intervento della Bce aumenta l'onerosità della rata variabile

Occhio al tasso fisso! In un anno, infatti il parametro di riferimento per i mutui a "rischio zero", il cosiddetto "EurIrs", si è abbassato e oggi la rata del fisso è più bassa, rispetto allo scorso anno, di circa 24 euro, mentre quella del variabile è più alta di 20 euro. Anche la forbice tra fisso e variabile si sta riducendo e la differenza tra le rate è meno "pesante" di dodici mesi fa, quando arrivava a 200 euro. Oggi tra la rata più conveniente del variabile e quella più costosa del fisso la differenza è di 164 euro.

● **Gli effetti dell'aumento del costo del denaro.** L'aumento di un quarto di punto del tasso ufficiale di sconto deciso dalla Bce il primo dicembre 2005 ha comportato la crescita dell'Euribor (parametro di riferimento per il variabile) che è passato dal 2 al 2,25%, ma questo rialzo del costo del denaro a breve termine non si è tradotto in un aumento nel lungo termine, anzi... Chi punta sul fisso a 10 anni oggi paga in media 60 euro di più al mese per rata; se la durata raddoppia la differenza è intorno ai 90-100 euro, con la sostanziale differenza però che la rata del tasso fisso resta invariata per tutta la durata del mutuo, mentre il variabile è destinato a salire (alcuni analisti parlano di un ritocco verso l'alto nel 2006 anche di mezzo punto). In questa

economia che stenta a ripartire il settore dei mutui casa continua a farla da padrone. Secondo i dati resi noti la scorsa settimana dalla Banca d'Italia il mercato dei mutui è cresciuto nel 2005 dell'11,18% e la concorrenza tra le banche è sempre più agguerrita. Per questo chi vuole chiedere un mutuo

per acquistare casa deve confrontare più proposte, perché per uguale importo, tasso e durata (si veda, per esempio, il variabile a 20 anni) si può trovare una differenza tra rate di 64 euro, e, nei dieci anni, tra il fisso più conveniente e il variabile più costoso la differenza è di soli 15 euro.

● **Cosa bisogna guardare.** Ma quali passi deve fare chi vuole accendere un mutuo? Una volta verificato il tipo di mutuo che meglio incontra le nostre esigenze (la copertura concessa, la cadenza delle rate, i tempi di erogazione e così via), il primo parametro da guardare è l'Isc (indicatore sintetico di costo), che alcuni, anche in banca, chiamano ancora con il vecchio nome (Taeg). Indica, in percentuale, il costo globale del mutuo (tasso applicato, spese di accensione e gestione, assicurazione). Il secondo dato da confrontare è il tasso applicato, che è composto dal parametro di riferimento (Euribor per il variabile e Irs per il fisso) più lo spread, che rappresenta, in punti percentuali, il margine di guadagno della banca. Per quanto riguarda il tasso variabile è importante segnalare che alcune banche applicano un Euribor puntuale (per esempio, quello del giorno 10 di ogni mese) o un Euribor calcolato come media degli ultimi 3 o 6 mesi. Questo spiega la non corrispondenza del tasso variabile applicato pur in presenza di uno stesso spread. Lo spread, che rappresenta il terzo aspetto da guardare, va da un minimo di 0,9 punti percentuali a un massimo di 1,9.

PAGINA A CURA DI

FEDERICA MICARDI

federica.micardi@ilssole24ore.com

RISPARMI IN RETE

● **Ing Direct** il colosso olandese, che propone mutui acquistabili solo attraverso la Rete, oggi è il più conveniente sia per il mutuo a tasso fisso (tasso: 4,63%; rata 768€) che per quello variabile (tasso: 3,42%; rata 691€).

● **Banca di Roma** Attenta ai nuovi target e alle nicchie di mercato, la banca del Gruppo Capitalia punta sulla convenienza anche in Rete dove è seconda sia nel fisso (tasso: 4,74; rata: 775€) che nel variabile (tasso: 3,42%; rata: 691€).

● **Banca per la Casa Terza**, come convenienza, la specializzata del Gruppo Unicredit che propone per il fisso un tasso pari al 4,8% e una rata di 779€ (per il variabile il tasso è 3,54% e la rata 698€).

Fonte: www.mutuonline.it

Le proposte più convenienti

Mutui per l'acquisto di prima casa; importo di 120mila euro, pari all'80% del valore dell'immobile; tasso fisso e tasso variabile con durata 10 e 20 anni; le banche in elenco hanno segnalato il prodotto più conveniente; aggiornamento a gennaio 2006

Banca	Spese periodiche			TASSO FISSO					
	Gestione	Incasso	Prodotto	10 ANNI			20 ANNI		
				Isc %	Tasso %	Rata m	Isc %	Tasso %	Rata m
Banca Agricola Mantovana	No	1,31	Bam fix	4,83	4,68	1.254	5,45	5,29	811
Banca coop. La Valsabbina		1,50	Fisso	5,06	4,90	1.266	5,53	5,36	816
Banca Cr Firenze	No	1,50	Fisso	5,11	4,90	1.267	5,66	5,45	822
Banca di Roma	0	0	MuTuo fisso	4,69	4,48	1.243	5,20	4,97	790
Banca Intesa	No	0	Abitativo	4,46	4,35	1.275	5,08	4,95	789
Banca Marche	No	0 *	Fisso	5,20	5,00	1.273	5,90	5,70	839
Banca Mediolanum	50 l'anno	0	Classico	5,05	4,80	1.261	5,66	5,40	819
Banca per la Casa	50 l'anno**	2 **	Fisso	4,85	4,60	1.249	5,35	5,10	798
Banca pop dell'Emilia Romagna	No	2,50	Fisso	5,00	4,76	1.259	5,23	5,02	793
Banca Sella	No	0	Fisso	4,94	4,75	1.258	5,27	5,10	799
Banca Toscana	No	0,50	Fisso	5,11	4,93	1.268	5,88	5,69	838
Banca UCB	48,14	3,51	Uno&Più F.	5,07	4,65	1.252	5,18	4,85	782
Banca Woolwich	No	5	Fisso	4,64	4,39	1.237	5,16	4,93	787
BancApulia	48 l'anno	1,29	SenzaVariaz.	4,85	4,70	1.255	5,47	5,30	812
Banco di Brescia	No	1,50	Soluzione	4,98	4,70	1.255	5,75	5,50	825
Banco di Sicilia	No	1,20	Casamia	4,89	4,75	1.258	5,28	5,13	800
Banco pop. di Verona e Novara	No	2,75	Bonuscasa soci	4,61	4,44	1.240	5,16	4,99	791
Bipop Carire	No	1,55	Linea classica	4,99	4,76	1.260	4,45	5,20	807
Bnl	No	0 *	Spensierato	4,64	4,50	1.243	5,27	5,15	802
Credem	No	1,25	Casa	5,04	4,90	1.267	5,33	5,16	803
Fineco	No	0*/1,5							
Macquarie Bank	2 al mese	2	Soluzione	4,84	4,60	1.249			
Micos Banca	129 l'anno	0							
Monte dei Paschi di Siena	No	2,50	Coppie&famiglie	4,73	4,63	1.251	5,22	5,11	799
San Paolo Imi	No	1,50	Domus	4,94	4,70	1.255	5,41	5,20	805
Systema/Meliorbanca	No	9,60							
Unicredit	No	0	Fisso	4,88	4,55	1.247	5,11	4,85	787

Legenda: m = al mese note: * con c/c interno; ** 2 euro solo per il primo anno, i costi di gestione, pari a 50 euro, si pagano dal secondo anno -  = La rata più bassa

Banca	Prodotto	TASSO VARIABILE						Domanda
		10 ANNI			20 ANNI			
		Isc %	Tasso %	Rata m	Isc %	Tasso %	Rata m	
Banca Agricola Mantovana	Bam Fix	3,62	3,52	1.187	3,61	3,52	697	
Banca coop. La Valsabbina	Variabile	4,02	3,90	1.209	4,11	4,00	727	
Banca Cr Firenze	Variabile	3,82	3,85	1.201	3,89	3,85	715	
Banca di Roma	MuTuo variabile	3,61	3,44	1.183	3,81	3,64	705	
Banca Intesa	Abitativo	4,08	4,06	1.218	4,07	4,06	731	
Banca Marche	Variabile	4,26	4,10	1.220	4,43	4,30	746	
Banca Mediolanum	Differenziato	4,01	3,80	1.204	4,30	4,10	734	N.d.
Banca per la Casa	Variabile	3,86	3,65	1.195	4,04	3,85	718	N.d.
Banca pop dell'Emilia Romagna	Variabile	4,26	4,05	1.218	4,22	4,05	730	
Banca Sella	Variabile	4,11	3,95	1.212	4,08	3,95	724	
Banca Toscana	Variabile	4,02	3,88	1.208	4,20	4,08	732	
Banca UCB	Uno&Più P.	3,89	3,54	1.191	3,91	3,64	706	
Banca Woolwich	Variabile	3,66	3,44	1.183	3,92	3,74	711	N.d.
BancApulia	SenzAnticipo	3,78	3,67	1.196	4,30	4,17	738	
Banco di Brescia	Soluzione	4,15	3,90	1.209	4,59	4,40	753	
Banco di Sicilia	Territorio	3,58	3,55	1.186	3,57	3,55	696	
Banco pop. di Verona e Novara	Bonuscasa soci	3,65	3,51	1.187	3,94	3,80	715	
Bipop Carire	Linea classica	3,52	3,36	1.180	3,53	3,36	709	
Bnl	Variabile	3,49	3,35	1.177	3,67	3,55	700	
Credem	Casa	3,94	3,79	1.204	4,01	3,89	721	N.d.
Fineco	Classico	3,94	3,63	1.180	3,88	3,63	702	
Macquarie Bank	Soluzione	3,88	3,62	1.194	4,01	3,82	716	N.d.
Micos Banca	Evoluzione	4,21	3,81	1.203	4,23	3,91	721	
Monte dei Paschi di Siena	Coppie&famiglie	3,87	3,78	1.202	4,13	4,03	729	
San Paolo Imi	Domus	3,89	3,69	1.197	4,04	3,89	720	
Systema/Meliorbanca	1 facile	4,28	3,82	1.214	4,21	3,82	725	
Unicredit	Variabile	3,94	3,65	1.195	4,17	3,95	724	

+11,18%
IL TREND
 È l'incremento dei mutui per la casa registrato dalla Banca d'Italia nei primi nove mesi del 2005, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

15 €

DIFFERENZA TRA RATE
 La forbice tra fisso e variabile si riduce; nei mutui a 10 anni (in tabella) ci sono 15 € di differenza tra la rata più costosa del variabile e la più conveniente del fisso

39 mld
PRESTITI 2005
 È l'importo erogato dal sistema italiano per i mutui casa nei primi nove mesi del 2005; a giugno 2005 l'erogato era pari a 26.330 milioni di euro

Mercato / Le tendenze

Cresce l'importo e s'allunga la durata

Dopo l'aumento del costo del denaro di due mesi fa da parte della Bce, i tassi dei mutui si sono stabilizzati e rispetto ai valori di novembre rispecchiano abbastanza fedelmente la manovra della Banca centrale europea, con aumenti compresi tra lo 0,25% e lo 0,30% per i variabili.

« **Stabilità.** Si sono invece dimostrati quanto mai stabili i tassi fissi, che presentano incrementi medi molto ridotti o pressoché nulli. Ciò è dovuto alle deboli aspettative di ulteriori rialzi futuri dei tassi. La Bce si limiterà, probabilmente, ad aumentare i tassi altre due volte durante il 2006, per un incremento totale dello 0,50%, ma il proseguimento degli interventi nel 2007 è considerato poco probabile alla luce della ancora limitata

ripresa economica europea.

I tassi a lungo termine, sui quali vengono calcolati anche i tassi fissi dei mutui, dopo una fiammata iniziale a ridosso della manovra della Bce si sono così riassestati su valori addirittura più bassi di prima. Tra fissi e variabili la differenza media è ora di 1%-1,4% (era compresa tra 1,6% e 2,5% appena un anno fa), e ciò

negli ultimi mesi ha fatto crescere le richieste di mutui a tasso fisso, passate dal 13% al 27% del totale.

Rimane comunque ampiamente preponderante il tasso variabile (65% delle richieste), dato che la differenza di tasso rispetto ai fissi assicura sufficiente sicurezza e convenienza anche in caso di aumenti futuri dei tassi. Prosegue intanto l'allungamento delle durate dei mutui: nel secondo se-

mestre 2005 i mutui per durata dai 20 anni in su hanno rappresentato il 65% dell'erogato totale, contro il 57% del primo semestre.

A questa tendenza si accompagna anche il nuovo aumento dell'importo medio dei finanziamenti che, dopo essere rimasto praticamente invariato a circa 105mila euro dal 2004, negli ultimi sei mesi del 2005 è invece

salito a 117mila euro.

« **Le prospettive.** Il mercato dei mutui resta quindi notevolmente dinamico e competitivo e offre buone prospettive anche per il futuro. I prezzi degli immobili tendono ancora verso l'alto, ma con incrementi medi sempre più contenuti e in molte città le quotazioni hanno già cominciato a frenare e ad asse-

starsi. A fronte di prezzi delle case meno surriscaldati e di mutui che restano ai tassi più bassi da oltre 40 anni, per chi vuole acquistare casa si prefigura un mercato al riparo da bolle speculative e da eccessivi costi di indebitamento.

Per chi deve chiedere un mutuo, resta ovviamente fondamentale valutare attentamente le diverse offerte ed effettuare un confronto tra molti istituti, per trovare la soluzione realmente più adatta alle proprie esigenze.

Sempre più banche offrono mutui con diverse opzioni: fino al 100%, per durate extra-lunghe, a tassi scontati (a seconda che si tratti di richieste di mutui online o in filiale).

ROBERTO ANEDDA

Vice presidente di www.mutuonline.it

Uno sguardo oltre confine

Ogni banca ha indicato le condizioni per un mutuo del valore di 100mila euro

Paese	Francia	Germania	Olanda
Banca	Crédit Agricole	Hvb	Rabobank
Istruttoria	1% dell'importo erogato	205 €	249,38 €
Costo incasso rata	0	0	0
Costi gestione	0	1% dell'importo erogato	0

10 ANNI

TASSO FISSO			
Isc (ex Taeg)	4,90%	5,66%	6,04%
Tasso fisso	3,80%	5,33%	5,63%
Rata	1.081 €	N.d.	1.112,21 €
TASSO VARIABILE			
Isc (ex Taeg)	4,20%	4,35%	4,83%
Tasso variabile	3,20%	4,26%	2,83%
Rata	1.052 €	1.271 €	N.d.

20 ANNI

TASSO FISSO			
Isc (ex Taeg)	4,80%	5,66%	6,80%
Tasso fisso	3,80%	5,28%	6,63%
Rata	679 €	N.d.	763,34 €
TASSO VARIABILE			
Isc (ex Taeg)	4,65%	4,77%	4,83%
Tasso variabile	3,65%	4,66%	2,83%
Rata	671 €	887,68 €	650,6 €

Fonte: www.osservatoriofinanziario.it

All'estero / Le soluzioni preferite

In Francia è un «affare di famiglia»

L'offerta di finanziamenti in molte nazioni è più sofisticata e articolata

L'Italia è un Paese "giovane" sul fronte mutui rispetto al resto d'Europa, dove l'offerta è più articolata e sofisticata e dove l'indebitamento individuale è molto più alto rispetto al nostro. Solo negli ultimi anni il Belpaese ha conosciuto il proliferare di prodotti differenziati.

Tra le novità che hanno caratterizzato il nostro mercato nell'ultimo biennio ci sono la sostanziale crescita di prodotti ad alta copertura, il cosiddetto "Ltv" (*loan to value*), che consente di chiedere un mutuo che copra fino al 100% del valore dell'immobile e che di fatto ha reso possibile l'acquisto della casa a tutti quei soggetti che non avevano a disposizione il capitale necessario (quel 20% un tempo non erogato dalle banche); opzione resa possibile grazie all'arrivo in Italia di società di *mortgage insurance* (forme assicurative che coprono quel 20% in più concesso dagli istituti) come la Genworth financial. Sono nati prodotti come

il tasso variabile con *cap* (tetto massimo che il tasso non può superare) o i prodotti a tasso variabile e rata costante, per contenere, almeno in parte, il rischio di mercato. Anche l'offerta di mutui a tasso fisso è cresciuta da quando (25 giugno 2004) la Banca d'Italia ha modificato il criterio per calcolare

Il livello di indebitamento in Europa rimane superiore a quello italiano

il tasso di usura separando il fisso dal variabile. Le *durate*, infine, si sono allungate; tra le ultime novità il mutuo che dura fino a quarant'anni, proposto per la prima volta lo scorso novembre da Woolwich Barclays e ora disponibile anche nella vetrina di Banca per la Casa.

«**Le diversità.** Ma in cosa siamo diversi dai Paesi d'Oltralpe? «La prima sostanziale differenza — spiega Francesca Tedeschi, respon-

sabile del sito www.ofmutui.com — è che all'estero (Olanda, Francia e Germania) consigliano in prima istanza sempre il tasso fisso, perché elimina per il sottoscrittore il rischio di mercato e tutela l'istituto erogante dal pericolo di *default*». In Italia invece le banche puntano sul variabile, che al sottoscrittore piace perché, almeno all'inizio, ha una rata più conveniente rispetto al tasso fisso e la banca sa che a fronte di un aumento del costo del denaro il suo margine di guadagno resta invariato.

«Un confronto tra Paesi non è sempre possibile — prosegue Francesca Tedeschi —. In Gran Bretagna, per esempio, ogni due o tre anni si chiude il mutuo per accendere un'altro, opzione agevolata dal fatto che non è necessario ripassare dal notaio per trasferire l'ipoteca da una banca all'altra». I prodotti sono perciò studiati per durare

pochi anni e attrarre nuovi clienti con sconti e promozioni. La Spagna propone invece mutui per durate di tren'anni e finanzia l'acquisto della casa con prestiti chirografari per chi vuole indebitarsi per 10 o 20 anni, inoltre punta su un mercato d'Oltreoceano grazie ai sudamericani che lavorano in Spagna e che acquistano casa nel Paese di origine. In Germania la Hvb fornisce stime di lungo e lunghissimo periodo a chi vuole un mutuo a tasso variabile (l'istituto tedesco stima un variabile all'8% nel 2036). La Francia si concentra sul nucleo familiare: Credit Agricole, per esempio, propone mutui a tasso zero se tutta la famiglia dell'aspirante mutuatario trasferisce presso l'istituto erogante conti e interessi. L'Olanda, infine, è caratterizzata dalla presenza di banche di livello internazionale e punta su prodotti protetti (come il variabile con *cap*) e su rate fisse medio-basse nei primi anni del mutuo per agevolare i giovani.



L'articolo *Ritorno ai minimi per il tasso fisso*
fa parte della [Rassegna stampa MutuiOnline](#) società del [Gruppo MutuiOnline](#)



Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di 40 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA**

MutuiOnline S.p.A. - P. IVA 13102450155 - Cap. Soc. 1.000.000 Euro
Iscrizione Albo Mediatori Creditizi presso Banca d'Italia n° 235

Comunicazione pubblicitaria con finalità promozionale - Concessione finanziamento rimessa all'ente erogante

Per confrontare le offerte di mutuo visita www.mutuionline.it