

Mutui/1. I sei aumenti del costo del denaro operati dalla Bce negli ultimi 12 mesi hanno influenzato la domanda delle famiglie

Gli italiani preferiscono il fisso

Dopo cinque anni le offerte a tasso variabile cedono il primato alle rate «sicure»

PAGINA A CURA DI
Vito Lops

I risparmiatori italiani cambiano rotta. Dopo cinque anni di dominio incontrastato dei mutui a tasso variabile le soluzioni a tasso fisso sono tornate a essere oggi le più gettonate. L'Osservatorio Mutuonline di gennaio evidenzia, infatti, che nel mese di dicembre le richieste di prestiti ipotecari a un tasso predefinito (che rimane tale per tutta la durata del finanziamento) effettuate attraverso il web hanno prevalso su quelle a cui viene applicato un interesse che risente

della manovre sui tassi operate dalla Banca centrale europea. Con ogni probabilità sono stati proprio gli interventi correttivi dell'istituto di Francoforte a determinare l'inversione della domanda. In un anno e mezzo il costo del denaro è salito di un punto e mezzo percentuale portandosi al 3,5 per cento.

A farne le spese sono stati i mutui a tasso variabile. Un anno fa la rata mensile per un mutuo da 100mila euro andava dai 966 euro (per un mutuo a dieci anni) ai 422 (mutuo a trent'anni); la rata mensile è ora più alta di 60-90 euro, a seconda della durata totale del mutuo. E non è finita: il governatore dell'istitu-

to di Francoforte, Jean Claude Trichet, non ha escluso l'ipotesi di nuovi freni all'inflazione nel 2007 con un rialzo che — secondo le previsioni degli analisti — potrebbe essere suddiviso in

due tranches da 0,25 per cento. Seguendo questa ipotesi le rate, per chi ha sottoscritto finanziamenti a tasso variabile, cresceranno ancora per una quota complessiva che potrebbe oscillare tra i 18 e i 30 euro. Un motivo in più, quindi, per scegliere il tasso fisso e restare al riparo dal nervosismo della Bce, costretta a intervenire sulla leva dei tassi per tenere a bada l'inflazione.

In realtà, nonostante sia in atto un riequilibrio dell'offerta (nel primo semestre del 2006 i mutui a tasso variabile rappresentavano il 66% del mercato contro il 22% di quelli a tasso fisso e il 16% a tasso misto) i dati dimostrano che il tasso variabile è ancora la soluzione più vantaggiosa. Come evidenziato nelle tabelle in pagina il risparmio che si può ottenere oggi stipulando un prestito variabile si aggira intorno allo 0,5% sia nell'opzione a 10 che a 20 anni. In tutti i casi, tenendo conto dell'Isc (l'indicatore sintetico di costo che include anche altri oneri come le spese notarili e di perizia) le

offerte più aggressive sono quelle proposte da Ing Direct, seguita da Barclays. Competitiva, in particolare per le soluzioni a tasso variabile, anche Unicredit Banca per la Casa. Il mercato è destinato a evolversi nei prossimi mesi quando il gap tra fisso e variabile potrebbe ulteriormente ridursi con nuovi ritocchi all'insù del saggio di sconto, ma difficilmente si assisterà al "testacoda" (variabili più cari dei tassi fissi). A favore del variabile giocano anche le previsioni che indicano che la fase rialzista è quasi al capolinea, dopodiché i tassi potrebbero tornare a scendere e, di conseguenza, le rate a costare meno.

«In questo momento, con la curva dei tassi appiattita, sta diventando più importante non

tanto la risoluzione del dilemma tra fisso e variabile ma piuttosto la scelta della banca che applica le condizioni migliori nell'uno o nell'altro caso — sottolinea Roberto Anedda, direttore Marketing di Mutuonline.it —. Gli spread applicati dalle banche sono sensibilmente diversi. Non è detto pertanto che l'offerta di mutuo dell'istituto presso cui si detiene un conto corrente sia la più conveniente. Non bisogna fermarsi al tasso ma bisogna valutare tutte le voci di costo».

Nel duello tra fisso e variabile avrebbe le carte in regola per spuntare un terzo attore: il mutuo a tasso variabile ma con rata costante. Pur non essendo tanto pubblicizzato dagli istituti di credito, dal punto di vista strettamente finanziario è un prodotto interessante. Offre i benefici del tasso fisso (la consapevolezza del pagamento di una rata prestabilita che in termini reali col passare degli anni pesa meno nelle tasche dei sottoscrittori) e mantiene, allo stesso tempo, la struttura vantaggiosa del variabile (tasso di interesse mediamente più basso). Se nell'arco della durata complessiva del mutuo i rialzi sono superiori alle manovre espansive della Bce il contraente pagherà qualche rata in più. Viceversa potrebbe anche andare incontro a una sorpresa positiva vedendosi ridurre il numero delle rate che fanno parte del piano d'ammortamento. «Ai tassi attuali si tratta della migliore soluzione sul mercato — continua Anedda —. È una formula a basso costo da tenere in considerazione anche perché è statisticamente provato che il mutuo, nella peggiore delle ipotesi, si allunga fino a un anno e mezzo rispetto alla durata inizialmente concordata. Tuttavia, al momento questa soluzione rappresenta una nicchia di mercato».

I PIÙ CONVENIENTI

Per finanziamenti online a 10 e 20 anni Ing Direct applica le condizioni migliori. Sul podio anche Barclays e Banco di Sicilia.

Le migliori offerte sul mercato

Impiegato 35 anni, importo mutuo € 200.000, valore immobile € 250.000. Rilevazioni dell'8-01-07

DURATA 10 ANNI				DURATA 20 ANNI			
Banca	Tasso fisso (in %)	Rata (in €)	Isc (Taeg, in %)	Banca	Tasso fisso (in %)	Rata	Isc (Taeg, in %)
Ing Direct	4,81	2.103	4,92	Ing Direct	4,92	1.311	5,03
Banco di Sicilia	4,75	2.097	4,95	Barclays	5,08	1.329	5,25
Banca Pop. Italiana	4,91	2.113	5,08	Banco di Sicilia	5,10	1.331	5,31
Bnl	4,90	2.112	5,11	Cariparma & Piacenza	5,12	1.333	5,32
Barclays	4,97	2.118	5,14	Banca Pop. Italiana	5,17	1.339	5,34
Banca Woolwich	5,07	2.128	5,22	Banca Woolwich	5,18	1.340	5,34
Ucb Banca	5,00	2.121	5,25	Banca per la Casa	5,25	1.348	5,42
Banca per la Casa	5,10	2.131	5,26	Bnl	5,30	1.353	5,50
Banca di Roma	5,08	2.129	5,28	Ucb Banca	5,30	1.353	5,53
Cariparma & Piacenza	5,09	2.130	5,31	Banca di Roma	5,34	1.358	5,54
Banca	Tasso variabile (in %)	Rata (in €)	Isc (Taeg, in %)	Banca	Tasso variabile (in %)	Rata (in €)	Isc (Taeg, in %)
Ing Direct	4,37	2.060	4,46	Ing Direct	4,37	1.251	4,46
Barclays	4,46	2.093	4,60	Barclays	4,46	1.282	4,60
Ucb Banca	4,52	2.069	4,61	Ucb Banca	4,52	1.265	4,64
Bipop Carire	4,52	2.075	4,66	Bipop Carire	4,52	1.268	4,65
Banca Woolwich	4,57	2.103	4,68	Banca Woolwich	4,57	1.292	4,69
Banca di Roma	4,52	2.075	4,72	Banco di Sicilia	4,58	1.273	4,76
Banca Pop. Italiana	4,59	2.081	4,74	Banca per la Casa	4,69	1.285	4,83
Banco di Sicilia	4,58	2.080	4,77	Banca di Roma	4,68	1.284	4,88
Banca per la Casa	4,69	2.091	4,82	Banca Pop. Italiana	4,74	1.291	4,88
Credem	4,62	2.085	4,87	Credem	4,82	1.301	5,03

Fonte: www.mutuionline.it

LE REGOLE D'ORO DI PATTICHIARI

I consigli dal web

■ Per orientare la bussola verso il mutuo migliore il Consorzio Pattichiari ha elaborato una lista di "regole d'oro",

consultabile online all'indirizzo www.pattichiari.it. Tra le indicazioni rientrano quella di non esporsi mai con rate superiori a un terzo del proprio

stipendio mensile e di non stipulare mai un contratto di finanziamento ipotecario prima di aver vagliato le offerte di altri istituti.

L'articolo *Gli italiani preferiscono il 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