



**MUTUI AI RAGGI X/2**

# «La formula migliore è il variabile con cap»

**Anedda (MutuiOnline): «Consente di godere di tassi ai minimi storici e allo stesso tempo riduce l'esposizione al rischio di un aumento dei costi»**

**GABRIELE PETRUCCIANI**

«Ancora non si conoscono i dati definitivi, ma secondo le prime stime il mercato dei mutui dovrebbe confermare nel 2009 un calo dell'erogato complessivo. Tuttavia, isolando il bilancio al secondo semestre già si intravede una ripresa, che a mio avviso potrebbe proseguire anche quest'anno». È l'opinione di Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline, che aggiunge: «Per il 2010 ci aspettiamo che il costo del denaro rimanga su livelli molto bassi per gran parte dell'anno, anche perché la ripresa economica è ancora molto labile e a macchia di leopardo. E questo crea buone

opportunità per vecchi e nuovi mutuatari, a tasso fisso o variabile».

**E le banche? Sono ancora chiuse in trincea?**

No. La ripresa del secondo semestre è anche frutto di un cambio di rotta da parte delle banche, che hanno riaperto il rubinetto del credito e lanciato sul mercato prodotti dagli spread maggiormente competitivi. Insomma, la situazione sembra stia tornando alla normalità. Anche se le banche, per effetto contabile della crisi, continuano a essere riluttanti verso determinate tipologie di prodotto: come il mutuo per i lavoratori atipici, ormai scomparso quasi del tutto dal ventaglio di offerta degli isti-

tuti di credito, o ancora il mutuo che copre il 100% del valore dell'immobile.

**Quali sono i migliori prodotti oggi sul mercato?**

In questo momento, posso tranquillamente affermare che uno dei prodotti migliori è il mutuo a tasso variabile con cap, ovvero con un tetto massimo al tasso d'interesse. Un prodotto di questo tipo consente nel breve periodo di godere dei benefici derivanti dai bassi livelli di tasso e allo stesso tempo riduce l'esposizione al rischio di un aumento dei costi nel medio-lungo termine. L'offerta sul mercato, però, è abbastanza variegata e bisogna fare molta attenzione al prodotto che si sceglie.

**Si spieghi meglio.**

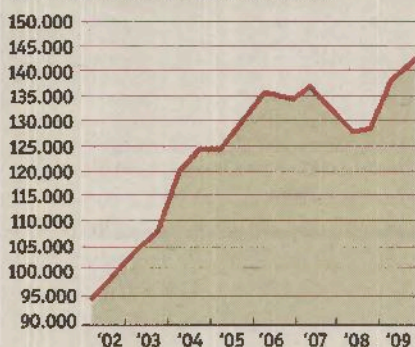
Rispetto al variabile puro sono prodotti più costosi, quindi bisogna valutare attentamente lo spread applicato dalle banche. Inoltre, conviene scegliere quei prodotti con un cap quanto più vicino possibile al tasso fisso. E la migliore offerta sul mercato oggi è quella che prevede un tetto massimo al 5,50%, contro un tasso fisso che mediamente si aggira tra il 5-5,20 per cento.

**Negli ultimi mesi si sta facendo largo anche il variabile a rata costante. È una buona soluzione?**

È un prodotto che può andare bene in momenti di mercato diversi da quello attuale.

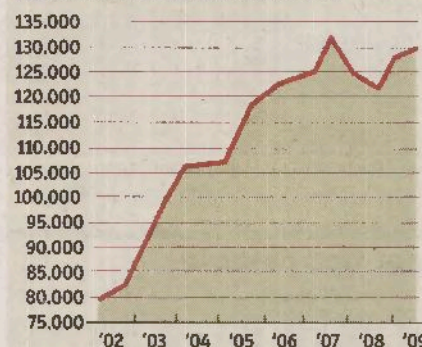
**Importi medi richiesti...**

Elaborazione B&F su dati MutuiOnline



**... e importi medi erogati**

Elaborazione B&F su dati MutuiOnline





Roberto Anedda

*“ I prodotti più vantaggiosi sono quelli che offrono un tetto molto vicino al tasso fisso ”*

Oggi i tassi di interesse sono ai minimi storici. Di conseguenza, abbiamo di fronte una elevata probabilità che nei prossimi anni i tassi salgano. E questo condannerebbe il mutuo variabile a rata costante a subire un prolungamento della durata molto sostanzioso, modificando l'orizzonte temporale di riferimento della famiglia.

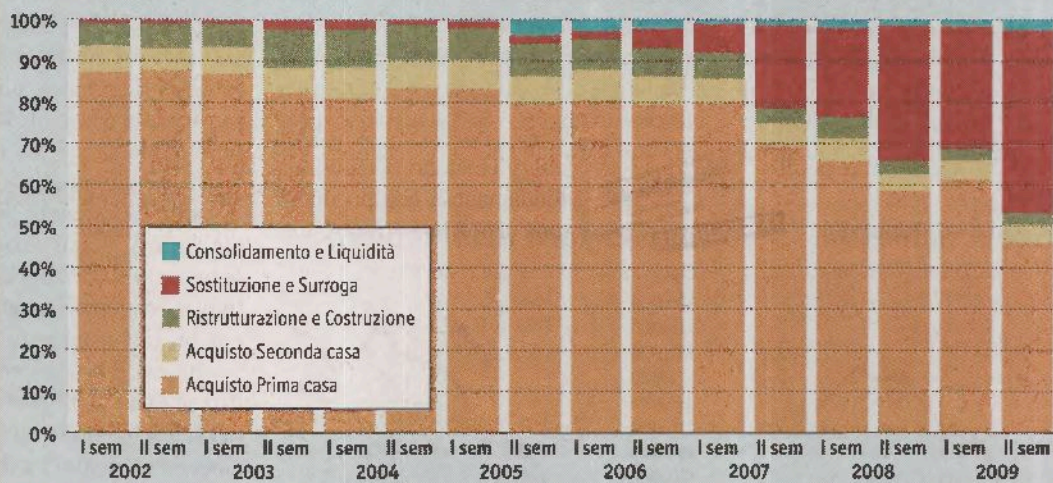
**Cosa consiglierebbe oggi a un vecchio mutuatario a tasso variabile?**

Se lo spread del mutuo è particolarmente vantaggioso, consigliereerei di godere ancora per un po' dei tassi d'interesse ai minimi storici e poi magari già dal secondo semestre pensare a una possibile surroga verso un mutuo variabile con cap.



## I mutui erogati nel 2009 per finalità...

Elaborazione Borsa&Finanza su dati MutuiOnline



## ... e quelli erogati per tipo di tasso

Elaborazione Borsa&Finanza su dati MutuiOnline

