

Mutuo a **tasso fisso o variabile?** Per l'**importo massimo o minimo possibile?** Ecco i parametri per decidere | **Tobia De Stefano**

Comprare casa: oggi meglio che domani



IPOTESI ACQUISTO CON MUTUO T. FISSO 20 ANNI

| Valore immobile | 800.000 euro | |
|------------------------------|--------------|------------|
| Liquidità investita (A o B) | A) 160.000 | B) 400.000 |
| Mutuo richiesto | 640.000 | 400.000 |
| % banca | 80% | 50% |
| Tasso finito | 2,05% | 1,80% |
| Rata mensile mutuo | 3.252 | 1.985 |
| Spesa totale interessi | 140.679 | 76.607 |
| Esborso totale | 940.679 | 876.607 |
| Differenza (costo interessi) | | 64.072 |

| Valore immobile | 250.000 euro | |
|------------------------------|--------------|------------|
| Liquidità investita (A o B) | A) 50.000 | B) 125.000 |
| Mutuo richiesto | 200.000 | 125.000 |
| % banca | 80% | 50% |
| Tasso finito | 2,05% | 1,80% |
| Rata mensile mutuo | 1.016 | 620 |
| Spesa totale interessi | 43.962 | 23.940 |
| Esborso totale | 293.962 | 273.940 |
| Differenza (costo interessi) | | 20.022 |

| Valore immobile | 500.000 euro | |
|------------------------------|--------------|------------|
| Liquidità investita (A o B) | A) 100.000 | B) 250.000 |
| Mutuo richiesto | 400.000 | 250.000 |
| % intervento banca | 80% | 50% |
| Tasso finito | 2,05% | 1,80% |
| Rata mensile mutuo | 2.033 | 1.241 |
| Spesa totale interessi | 87.925 | 47.880 |
| Esborso totale | 587.925 | 547.880 |
| Differenza (costo interessi) | | 40.045 |

CI SONO DUE CONDIZIONI ovvie che l'acquirente di casa cerca: comprare quando i prezzi sono ai minimi e stanno per invertire la curva in fase rialzista; accendere un mutuo nel momento in cui i tassi sono bassi e le tendenze macroeconomiche lasciano intravedere che resteranno a quei livelli almeno per un po'. Difficile imbrogliarle entrambe, ma oggi diversi indizi portano proprio in quella direzione ideale. «I prezzi delle case», spiega **Stefano Rossini**, amministratore delegato di MutuiSupermarket, «sono in diminuzione dal 2010. In media c'è stato un calo di circa il 20%, ma abbiamo notato che con il passare degli anni il taglio si è andato assottigliando e ormai siamo prossimi allo zero». Numeri? «Secondo i dati del Crif (valutazioni dei tecnici e non degli intermediari, ndr), fra il 2015 e il 2016 la contrazione è rimasta nei limiti del 3% al metro quadrato. E per l'Agenzia delle entrate nel secondo semestre 2016, per la

prima volta da 5 anni i valori delle abitazioni sono tornati in positivo, seppur con un flebile incremento dello 0,2%».

Morale della favola: se quest'analisi coglie nel segno, l'acquirente perfetto farebbe bene a sbrigarsi, perché tra 4-5 mesi (il tempo che ci vuole perché l'inversione di tendenza dalla carta arrivi sul mercato) partirà la corsa generalizzata a non perdere il treno delle occasioni e i prezzi degli immobili risulteranno. Ma questa è la prima condizione. E la seconda? Siamo in una situazione di tassi bassi destinati a restare tali almeno per un bel po' di tempo? Conviene oggi prendere soldi in prestito da una banca per comprare casa? Qui la risposta forse è meno scontata e più articolata.

I tassi bassi ci sono ancora, l'Euribor a 1 e a 3 mesi resta negativo, intorno a -0,35%, e anche il 6 mesi è sotto lo zero, -0,24%. Ma alcune dinamiche sul fisso, con l'indice Eurirs a 20 anni passato dallo 0,73% di agosto 2016 a quasi 1,50% di

marzo 2017, lasciano intravedere cambiamenti. «In questo momento», evidenzia il vicepresidente di MutuiOnline, **Roberto Anedda** (foto), «continua a prevalere la domanda di mutui a tasso fisso (siamo sopra l'80%), ma non mi meraviglierei se in futuro la situazione mutasse. I migliori variabili hanno un costo finito inferiore all'1% (Credem arriva a offrire finanziamenti allo 0,57%, anche se poi il Taeg sale a quota 0,94%) e l'Euribor dovrebbe restare su questi livelli per diversi mesi, con i future che lo vedono sotto l'1% per i prossimi 5 anni. Mentre i fissi più allettanti sono leggermente aumentati fino all'1,80% e non mi sento di escludere ulteriori rialzi dell'Eurirs da qui a fine anno».

«Inoltre», aggiunge Rossini, «molte banche hanno ridotto gli spread (il guadagno dell'istituto sul prestito) sul fisso per evitare che l'aumento degli Eurirs andasse a gravare tutto sulla clientela e riducesse la domanda. Ma, probabilmente, da qui a qualche mese saranno costrette a rivedere questa politica e ad aumentare il costo finale dei loro prodotti». Fino a

ESEMPI DI MUTUI OFFERTI DALLE BANCHE PER COMPRARE UNA CASA

| Banca | Durata 20 anni tasso variabile | Rata | Isc (Taeg) |
|----------------------|--------------------------------|-------|------------|
| WEBANK | 0,90% (fissato dalla banca) | € 455 | 0,93% |
| CREDEM | 0,57% (Euribor 3M + 0,90%) | € 441 | 0,94% |
| IW BANK PRIVATE INV. | 0,90% (fissato dalla banca) | € 455 | 0,94% |
| HELLO BANK! | 0,83% (Euribor 1M + 1,20%) | € 452 | 0,95% |
| INTESA SANPAOLO | 0,78% (Euribor 1M + 1,15%) | € 450 | 0,98% |

| Banca | Durata 20 anni tasso fisso | Rata | Isc (Taeg) |
|----------------------|-----------------------------|-------|------------|
| IW BANK PRIVATE INV. | 1,80% (Irs + 0,55%) | € 496 | 1,94% |
| HELLO BANK! | 1,85% (fissato dalla banca) | € 499 | 1,99% |
| INTESA SANPAOLO | 1,80% (fissato dalla banca) | € 496 | 2,03% |
| UBI BANCA | 1,80% (Irs + 0,55%) | € 496 | 2,05% |
| BNL - BNP PARIBAS | 1,85% (fissato dalla banca) | € 499 | 2,06% |

| Banca | Durata 30 anni tasso variabile | Rata | Isc (Taeg) |
|----------------------|--------------------------------|-------|------------|
| IW BANK PRIVATE INV. | 0,95% (fissato dalla banca) | € 319 | 0,93% |
| HELLO BANK! | 0,88% (Euribor 1M + 1,25%) | € 316 | 0,98% |
| INTESA SANPAOLO | 0,83% (Euribor 1M + 1,20%) | € 314 | 1,00% |
| BNL - BNP PARIBAS | 0,88% (Euribor 1M + 1,25%) | € 316 | 1,02% |
| UBI BANCA | 0,95% (fissato dalla banca) | € 319 | 1,02% |

| Banca | Durata 30 anni tasso fisso | Rata | Isc (Taeg) |
|----------------------|-----------------------------|-------|------------|
| HELLO BANK! | 2,20% (fissato dalla banca) | € 380 | 2,32% |
| BNL - BNP PARIBAS | 2,20% (fissato dalla banca) | € 380 | 2,37% |
| IW BANK PRIVATE INV. | 2,25% (Irs + 0,90%) | € 382 | 2,37% |
| INTESA SANPAOLO | 2,20% (fissato dalla banca) | € 380 | 2,40% |
| DEUTSCHE BANK | 2,28% (Irs 30A + 0,95%) | € 384 | 2,40% |

che i mutui a tasso fisso resteranno sotto il 2,5-3% gli italiani continueranno a preferirli, ma se si superasse questa soglia e il variabile dovesse restare sui livelli attua-

li allora la situazione potrebbe cambiare.

E poi c'è il fattore liquidità. Quanto posso risparmiare se investo nell'acquisto più risparmi e chiedo un prestito più

basso rispetto al valore dell'immobile? In generale si può dire che chi sottoscrive un mutuo pari al 50% del costo dell'abitazione (Ltv) risparmia circa il 10% rispetto a chi invece deve indebitarsi per l'80% del prezzo della casa. Esempio: se l'appartamento nel mirino costa 800mila euro e serve un prestito da 640mila euro (loan to value dell'80%), e la banca applica un tasso fisso del 2,05%, alla fine del mutuo ventennale l'esborso per interessi sarà di circa 140mila euro. Invece con più liquidità a disposizione, in modo da chiedere alla banca solo 400mila euro (loan to value del 50%), l'istituto di credito applicherebbe un tasso dell'1,80 e gli interessi finali da pagare si fermerebbero a quota 76mila euro. Risparmio: 64mila euro.

Lo stesso esempio vale per un importo inferiore (tabelle nell'altra pagina). Anche nel caso di immobili da 500 e 250mila euro la banca chiede interessi diversi a seconda del rapporto tra il valore dell'immobile e quello del finanziamento, quindi chi ha più soldi da investire alla fine porta a casa un risparmio pari a circa il 10% del mutuo stesso. «Attenzione però», avverte Anedda, «visti i tassi che si trovano sul mercato anche chi ha una buona disponibilità di capitali dovrebbe valutare se è il caso di aumentare la leva finanziaria in modo da mantenere una percentuale più alta di liquidità da poter investire in modo più remunerativo sul mercato».