

CONFRONTI ECCO LE MIGLIORI OFFERTE DI MUTUI IPOTECARI SUL MERCATO: OCCHIO PERO' ALLE SPESE

Variabile, fisso o cap, ma sempre ok

Continua il momento «magico» per indebitarsi, grazie al mini costo del denaro

Maurizio Fedi
MILANO

INDEBITARSI per comprar casa conviene. Nel senso che, fatta salva l'equazione del rendimento medio annuo di un'abitazione pari al 4% del suo valore di mercato, l'esborso per sottoscrivere un mutuo è oggi intorno a questa percentuale. O per essere più concreti: il costo per ammortizzare un finanziamento prima casa risulta in linea con il canone di locazione. Senza tener conto del fatto che di-

ventare proprietari di quattro mura equivale anche a un investimento, mentre la locazione è semplicemente il prezzo di un servizio. Vale quindi la pena di fare una carrellata sulle tipologie più diffuse di questi contratti garantiti da un'ipoteca, vale a dire il mutuo a tasso fisso, variabile e con un tetto massimo (Cap).

IL MERCATO mostra sensibili differenze al riguardo. Oggi la forma di mutuo più a buon mercato risulta il tasso variabile. In base ai

dati elaborati da MutuiOnline, infatti, la rata mensile di un prestito ventennale indicizzato di 100.000 euro oscilla tra i 534 euro della Barclays e i 559 euro di IwBank (la banca online del gruppo Ubi), che corrispondono a una Taeg (il tasso effettivo al quale sarà rimborsato il debito) compreso tra il 3,16% e il 3,36%. Ovvio che tali importi sono la fotografia di questi giorni e che nessuno può dire a quale livello si troverà il costo del denaro nel 2020 o nel 2031. Ma resta il fatto che la cedola di un variabile è ora davvero appetibile.

Chi invece preferisce la certezza di pagare sempre la medesima cifra, mese dopo mese, si può orientare sul fisso, i cui tassi attuali, sempre nel caso delle migliori proposte del mercato, variano tra il 4,41% offerto dal Banco Popolare al 4,80% di Bnl (gruppo Bnp Paribas). Ovvio che, analogamente a quanto avviene per il variabile, vanno considerate le spese di istruttoria e perizia, che per entrambe le proposte portano il Taeg a oscillare intorno al 5%. Tale circostanza depone a favore di Iw-

Bank. L'istituto non chiede infatti quasi nulla in termini di spese accessorie (perizia e istruttoria sono a costo zero): quindi il suo tasso effettivo (4,85%), corre gonfio a gomito con quello del Banco Popolare.

QUANTO infine ai mutui con cap, che accanto a IwBank vede salire sul podio anche CheBanca! (Mediobanca) e Cariparma (Crédit Agricole), va subito chiarito che si tratta di una via di mezzo tra un fisso e un variabile. In pratica, sono mutui indicizzati un po' più cari di un variabile tradizionale, ma arricchiti di una specie di polizza rischio, il tasso massimo che si potrebbe pagare durante la fase di rimborso. Questo (compreso per i primi tre della classifica di MutuiOnline tra il 5,5% e il 6,1%) comporta per il sottoscrittore che la banca erogante del mutuo non possa andare oltre un certo livello di tasso (il tetto massimo, appunto), qualora il costo del denaro e lo spread dovessero superare il tasso cap.

A ben vedere, ognuna delle tre tipologie esaminate si adatta ad altrettante varietà di clienti, o meglio alla personale propensione al rischio di ciascuno di noi.

LE MIGLIORI OFFERTE TRE TIPOLOGIE DI MUTUI

(Valore immobile: 300.000 euro; richiesta 100.000 euro)

FISSO

Istituto/rata mensile euro	Perizia/istruttoria euro	Tasso %	Taeg %
Banco P. 627,80	500/320	4,41	4,87 (a)
IwBank 644,59	0/0	4,72	4,85 (b)
Bnl 648,96	850/250	4,80	5,13 (c)

VARIABILE

Istituto/rata mensile euro	Perizia/istruttoria euro	Tasso %	Taeg %
Barclays 534,03	460/285	2,59	3,36 (d)
Bnl 552,70	850/250	2,96	3,21 (e)
Banco P. 553,60	500/320	2,98	3,39 (f)

CAP

Istituto/rata mensile euro	Perizia/istruttoria euro	Tasso %	Taeg %
IwBank 573,71	0/0	3,38	3,46 (g)
CheBanca! 589,15	700/250	3,68	3,92 (h)
Cariparma 598,47	600/300	3,86	4,19 (i)

LEGENDA SULLA DETERMINAZIONE DEL TASSO:

- (a) Irs a 20 anni +1,60%
(b) tasso prefisso
(c) Euribor 3 mesi +1,00%
(d) Euribor 1 mese +1,60%
(e) Euribor 3 mesi +1,50%
(f) Euribor 3 mesi +1,80% (tasso massimo 5,50%)
(g) Euribor 3 mesi +2,10% (tasso massimo 6,10%)
(h) Euribor 3 mesi +2,30% (tasso massimo 5,80%)
(i) Euribor 3 mesi +2,30% (tasso massimo 5,80%)
FONTE: MutuiOnline, su dati relativi alle offerte d'inizio ottobre

Come si vede da questa 'hit parade' delle migliori offerte sul mercato, comprar casa a debito, oggi, è ancora molto vantaggioso. I bassi tassi di interesse, infatti, consentono di pagare ratei mensili più o meno in linea con gli affitti

UNDER 35

La grande fuga

Secondo i dati dell'Osservatorio di MutuiOnline (www.mutuionline.it) i mutui concessi agli under 25 sono scesi dal 2002 a oggi dal 3,8% all'1,7% del totale; quelli agli under 35 si sono ridotti addirittura del 14%.

LA NOVITA' UNA GARANZIA PUBBLICA SUL 50% DELL'IMPORTO FINO A 200 MILIONI DI INDEBITAMENTO TOTALE

Giovani, comprar casa con l'aiutino dello Stato

MILANO

UN MUTUO per comprarsi la prima casa in coppia e mettere su famiglia. Una volta era così. Oggi, invece, per i giovani (spesso con lavori precari) accendere un mutuo è diventata un'impresa ai limiti dell'impossibile. Tanto che, specialmente nelle grandi città, dove a ostacolare l'acquisto della casa sono anche i prezzi vertiginosi al metro quadrato, sono tornati di moda gli affitti, magari da dividere tra più coinquilini. La crisi, spiega Stefano Rossini, ad Mutuisupermarket (www.mutuisupermarket.it) «si è riflessa in un innalzamento importante dei costi di approvvigionamento da parte delle banche italiane che oggi devono affrontare una situazione in cui il costo del loro indebitamento oscilla nel migliore dei casi fra il 2 e 5%».

DI CONSEGUENZA gli spread sui mutui per privati e famiglie sono aumentati in pochi mesi da un minimo di 30 punti base a un massimo di 150, con i migliori spread oggi per un mutuo di 140.000 euro a 20 anni intorno all'1,70% per i tassi fissi e all'1,60% per quelli variabili. Non solo: le banche stanno progressivamente restringendo le maglie del credito, applicando criteri di selezione dei futuri mutuatari sempre più stringenti e selettivi. Chi risente maggiormente di questo cambio di

scenario, conclude Rossini «sono chiaramente i giovani e le giovani coppie, che da un lato vedono aumentare in maniera significativa il costo del loro finanziamento per l'acquisto della prima casa e dall'altro si vedono restringere le opportunità di finanziamento da parte delle banche che valutano la categoria giovani come clienti più rischiosi e quindi meno attraenti. Tanto che i dati dell'Osservatorio MutuiSupermarket confermano che il numero di richieden-

ti di mutuo inferiori ai 35 anni è diminuito di oltre il 20% negli ultimi tre mesi.

PER AIUTARE i giovani che non possono essere «accompagnati» in banca dai genitori (garanti del mutuo) a comprare la casa è stato varato il mese scorso il progetto «Diritto al futuro» dal ministro della Gioventù Giorgia Meloni insieme con l'Associazione bancaria italiana (Abi) e l'Inps. Dentro questo pro-

getto (che riguarda anche il lavoro) è stato inserito un Fondo di garanzia di 50 milioni di euro, destinato alle coppie sposate e ai genitori soli con figli minori a carico che possedano determinati requisiti: Chi rientra in queste condizioni può ottenere dalle banche che hanno aderito all'iniziativa (informazioni presso la propria banca e su www.gioventu.gov.it) un mutuo fino a 200mila euro destinato all'acquisto di una prima casa non di lusso, di dimensioni non superiori a 90 metri quadrati. Il mutuo, a condizioni agevolate (il tasso variabile non può essere superiore, a seconda delle scadenze, all'Euribor più 120-150 punti di spread e quello fisso all'Irs sempre con spread tra 120 e 150) viene garantito al 50% (quota capitale fino a un massimo di 75mila euro) dal Fondo.

Achille Perego



REQUISITI

Dentro o fuori

Under 35, senza altri immobili, reddito Isee non oltre i 35 mila euro, di cui non più del 50% da contratti a tempo indeterminato.

L'articolo *Giovani, comprar casa con l'aiutino dello Stato* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



Tassi variabili da 3,02% e Fissi da 4,81%*

La casa dei tuoi sogni ti aspetta...
MutuiSupermarket è qui per aiutarti!

CONFRONTA I MIGLIORI MUTUI! >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 24/10/2011 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 140.000 Euro

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket* è un servizio di FairOne S.p.A., mediatore creditizio regolamentato da Banca d'Italia, iscrizione albo numero 135534

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta