

# A CIASCUNO IL SUO PRODOTTO

PROFILI A CURA DI **Stefano Rossini** (MutuiSupermarket.it)

**Single 28 anni**  
**1.200 € reddito mensile**



Impiegato, reddito da 1200 euro/mese. Disponibilità da parte dei genitori a fornire una base di partenza. Obiettivo: acquisto di un immobile da 155mila euro.

**Coppia 32 anni**  
**2.600 € reddito mensile**



Coppia senza figli. Reddito da 2.600 euro/mese. Disponibilità iniziale 70mila euro. Obiettivo: acquistare un immobile del valore di 250mila euro per far crescere la famiglia.

## Il variabile per chi è all'inizio della carriera

Il giovane single che vuole impiegare i primi risparmi, e può avvalersi dell'aiuto dei genitori per circa 50mila €, potrà accedere a un mutuo a tasso variabile a 30 anni di 95mila €. Il variabile è normalmente consigliato a giovani con aspettative future di carriera: offre il vantaggio immediato di rate ridotte durante i primi anni di ammortamento - grazie a tassi Euribor oggi ai minimi storici - e non pone particolari problemi di sostenibilità della rata nel tempo, dato l'incremento atteso dei redditi. Attraverso il canale web è possibile trovare prodotti con spread del 2,90%, rata mensile di 407 euro, zero spese di perizia, istruttoria e copertura assicurativa e un Taeg complessivo del 3,20%.

## Formula «mista» per programmare il futuro

La giovane coppia, ancora senza figli, che intende acquistare la casa in cui far crescere la propria famiglia ha 2 necessità da coniugare: la convenienza di una rata bassa nei primi anni di ammortamento e la possibilità di avere un importo certo nel caso in cui la nascita di un figlio porti ad un aumento delle spese familiari complessive, per necessità di pianificazione delle future uscite mensili. Un mutuo a tasso misto consente la scelta del tipo di tasso fisso/variabile ogni 2, 5 o 10 anni con spread a partire dal 2,75%. Per un finanziamento di 180mila € a 25 anni con partenza a tasso variabile la rata è di 851,52 euro e il Taeg pari al 3,10%.

**Coppia 38 anni**  
**3.300 € reddito mensile**



Coppia con 2 figli. Reddito complessivo 3.300 euro/mese. Disponibilità iniziale 100mila euro. Obiettivo: acquistare un immobile del valore di 280mila euro.

**Coppia 65 anni**  
**3.000 € reddito mensile**



Coppia di pensionati, 2 pensioni da 3mila euro complessivi. Obiettivo: acquistare un'abitazione per figli o nipoti del valore di 150mila euro.

## La famiglia cresce meglio sotto al «tetto»

La coppia con bambini che acquista casa impiegando la quasi totalità dei propri risparmi vuole contenere al massimo l'impatto della rata - e quindi opererà per un mutuo a tasso variabile - ma non sarà disposta a sostenere il rischio di un aumento incontrollato della stessa. Per soddisfare queste esigenze un mutuo a tasso variabile con «cap» è l'ideale: da subito si ottiene una rata di importo inferiore di oltre il 20% rispetto a un omologo mutuo a tasso fisso, e in più si ottiene la certezza che il tasso non superi mai la soglia del «cap». Un mutuo di 180mila € a 25 anni prevede una rata di 811 € con uno spread del 3,60%, un tasso massimo del 6,20% e un Taeg del 3,95%.

## Breve e fisso per la casa di figli o nipoti

I pensionati che dispongono di redditi fissi non soggetti a significative rivalutazioni nel tempo hanno la necessità di una rata fissa e di importo certo. Spesso scelgono di inoltre di non impegnare la totalità dei propri risparmi nell'acquisto della casa, per poter far fronte a future spese sanitarie o necessità dei propri familiari. Per loro la soluzione è un mutuo a tasso fisso. Molte banche prevedono un limite di età per i richiedenti alla scadenza del mutuo pari a 75 anni, quindi la durata massima ammissibile è di 15 anni. Per un mutuo a tassi fisso a 15 anni di € 120mila è possibile ottenere un tasso del 5,20%, una rata di € 961,50 euro e un Taeg del 5,70%.