

I CONSIGLI DI MUTUIONLINE

# «Momento favorevole per accendere mutui»

Il direttore marketing Anedda: «Equivalente la domanda tra tasso fisso e variabile. Mai come oggi è importante confrontare le varie offerte e verificare chi propone lo "spread" più conveniente». L'importo medio erogato è sopra quota 130mila euro

**Diego Luigi Marin**

■ La situazione di difficoltà economica non è buon viatico per le famiglie, ma stipulare un mutuo non è mai stato così conveniente. Poiché sebbene permanga la stretta creditizia, con le banche che hanno progressivamente aumentato gli *spread*, i tassi sono scesi ai minimi di sempre, con l'Euribor a 3 mesi attestato all'1,27% e l'Eurirs a 20 anni (il riferimento interbancario per i finanziamenti a tasso fisso) al 4,22%. Dice Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline: «Si tratta di livelli ormai plafonati, sotto i quali è ben difficile poter scendere. Al contrario, nella logica di una ripresa economica, è scontato che in futuro si presenti una risalita; del resto, il livello di equilibrio dei tassi è a una soglia ben più alta dell'attuale». Ecco perché il momento è favorevole per gli aspiranti mutuatari, che devono comunque essere consapevoli delle proprie scelte. Cominciando con lo sciogliere il dubbio di sem-

pre tra fisso e variabile.

«In questi ultimi mesi è rimasta forte la domanda per i finanziamenti a saggio fisso, ma la richiesta di mutui a tasso variabile è ormai pressoché equivalente. Perché, se la rata non è al limite delle proprie risorse economiche, costituisce una scelta opportuna: significa pagare poco al principio e, al risalire dei tassi, un importo simile a quanto ha subito iniziato a corrispondere chi ha scelto il saggio fisso». Il quale, dalla sua, ha però sempre numeri certi. A tirare la volata al tasso di interesse variabile sono nuove proposte di mutuo come il prodotto più recente di Montepaschi, che offre un saggio variabile nell'intorno del 2,4% con tetto massimo garantito del 5,5%, sopra al quale il Tan non può salire nel corso dell'ammortamento.

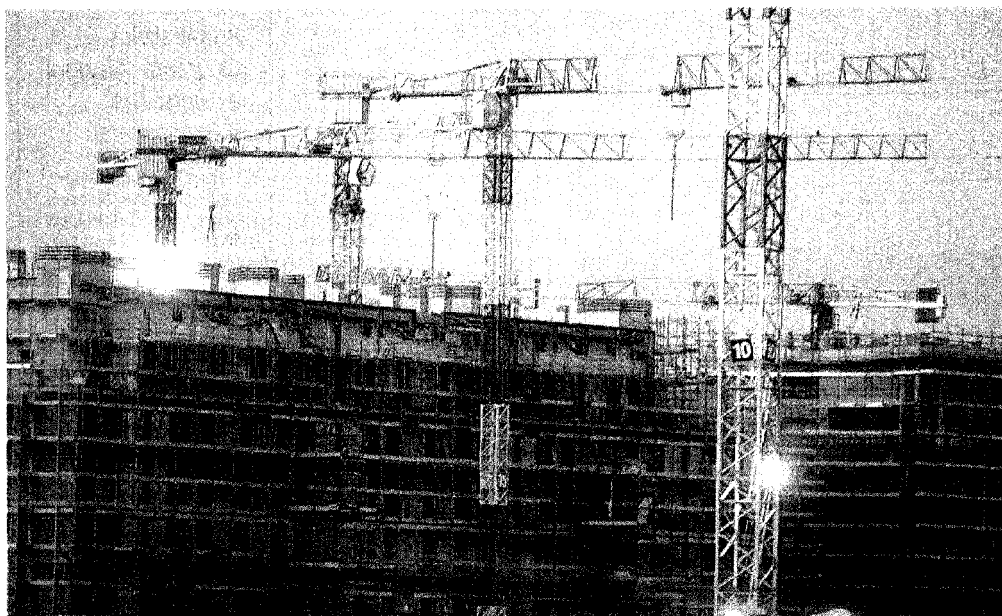
E contribuiscono pure le offerte lanciate da CheBanca e Iw-Bank, rispettivamente «Mutuo Risparmio» e «Mutuo Variabile», ove gli interessi della rata vengono calcolati sulla differenza tra l'importo residuo del mutuo e il

saldo medio del conto corrente, mentre sul fronte delle formule miste si segnala «Mutuo Arancio» a rata costante di Ing Direct, che prevede un tasso fisso per i primi dieci anni e poi il passaggio al variabile per la restante durata; così, l'andamento del tasso incide in modo più lieve sull'eventuale aumento dell'esborso periodico.

Non mancano, poi, le proposte con *spread* promozionali, sotto la media di mercato, oggi attestata vicino all'1,5-1,6%. «Mai come oggi - sottolinea Anedda - è importante informarsi e confrontare le diverse offerte per capire chi applica gli *spread* più ridotti». Che soltanto un anno fa almeno una quindicina di banche collocava sotto l'1%. E la stretta è palese anche sul versante delle perizie che stabiliscono il valore dell'abitazione per cui si stipula il mutuo. Del resto, l'andamento dei valori immobiliari non è tale da precludere a una ripresa delle quotazioni. A dire il vero non manca un segnale in controtendenza, come si evince dai dati

dell'Osservatorio MutuiOnline: ci si sarebbe aspettato di veder sparire i finanziamenti oltre l'80% del valore dell'immobile; invece, nel primo trimestre dell'anno sono cresciuti, raggiungendo l'8% delle erogazioni. «Molte banche - osserva Anedda - hanno deciso di eliminare l'offerta di mutui non convenzionali, ma ce ne sono altre che hanno scelto di rilanciare, anche con finanziamenti al 100%. Un effetto che segue invece alla diminuzione dei tassi è la netta ripresa dell'importo medio erogato, che si consolida sopra quota 130mila euro, circa il 6% in più sul dato dell'anno scorso. «Non sono cambiati i redditi né il prezzo degli immobili si è ridotto in modo consistente, quindi il risultato è che le famiglie si stanno indebitando nella stessa misura dello scorso anno, col vantaggio, dovuto ai ridotti tassi di interesse che abbassano la rata, di accedere a importi più elevati». Del tutto invariato, invece, resta il rapporto tra la rata del mutuo e il reddito dell'aspirante sottoscrittore, nelle consuete proporzioni di uno a tre.

**NOVITÀ** Cambiano i metodi del calcolo degli interessi. Ecco alcuni esempi



Sopra, un palazzo in costruzione. A destra, Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline, società di servizi finanziari che rappresenta il principale broker dell'online