

Sui mutui banche on-line più competitive, tasso fisso scelto dal 75% dei richiedenti

# CHI FA PESARE MENO LA RATA

## Ma sulle scadenze più lunghe il costo è maggiore

DI TERESA CAMPO

**L**a crisi dei mutui subprime ha colpito duramente. Mostrando che, oltre al rischio rialzo dei tassi, altri elementi, anche molto lontani da noi, possono incidere sulla rata mensile che ogni mutuario paga. Rata che proprio in questa circostanza si è rivelata sensibilissima, in misura via via maggiore con l'allungarsi della scadenza del finanziamento. E nella metà dei casi la scadenza, causa i prezzi molto alti delle case, si aggira ormai sopra i 20 anni, così come la somma media finanziata è di 130 mila euro. Col risultato di diverse centinaia di euro in più da pagare ogni mese.

È da qui che occorre ripartire per valutare le attuali offerte del mercato e scegliere la più adatta. Sia che si tratti di un finanziamento ex novo sia che si sfruttino le opportunità offerte dalla legge Bersani in tema di portabilità, sostituzione o rinegoziazione del mutuo, che secondo il rapporto mensile di Mutuonline rappresenta quasi il 40% dei nuovi finanziamenti erogati (più un altro 2% costituito dai mutui di consolidamento), mentre i mutui prima casa sono poco più del 50%. Quanto alla tipologia, più di tre italiani su quattro opta

ora per il tasso fisso, mentre fedele al variabile resta solo il 23%, più una quota minuscola che sceglie formule alternative.

Le migliori offerte del mercato (in tabella è stato riportato l'esempio di un finanziamento da 100 mila euro per una durata ventennale) mostrano un testa a testa tra fisso e variabile. Quest'ultimo, in rapporto alla cifra considerata, fa risparmiare ancora 10-15 euro al mese, corrispondenti allo 0,2% di divario fra i due tassi. La tabella indica anche che le offerte più vantaggiose arrivano spesso da banche specializzate o che operano solo on-line: **Ing Direct** con Mutuo Arancio ha puntato fin dall'inizio su uno spread molto competitivo, ma anche **Banca Woolwich** (ora presente direttamente col nome Barclays, quello della capogruppo britannica) risulta conveniente nel tasso fisso, così come **Banca per la casa** nel variabile. Oggi il mercato propone condizioni più vantaggiose che in passato: se il loan to value (Ltv), cioè la quota finanziata rispetto al valore della casa, è inferiore all'80%, e il rapporto rata-reddito rientra senza difficoltà nei parametri ordinari, non è difficile spuntare uno spread inferiore all'1%, sia sul tasso fisso sia sul

variabile. La crisi dei mutui subprime ha portato a un restringimento del credito da parte delle banche: sempre secondo quanto rilevato da Mutuonline, nel primo semestre del 2008 la percentuale di chi ha ottenuto un finanziamento superiore all'80% del valore della casa è scesa al 9,2% contro l'11% di un anno prima.

Le offerte migliori nel tasso variabile, per un finanziamento da 100 mila euro, mostrano tasso Isc (tasso più spese accessorie) del 5,29% su tutte le scadenze, con rate che vanno da 1.069 (dieci anni di durata) a 494 euro (40 anni). Spesso il costo del finanziamento diventa più elevato man mano che si allunga la scadenza e questo accade sempre quando si parla di tasso fisso, anche perché l'indice di riferimento (l'Irs, mentre per il variabile è l'Euribor) sale all'allungarsi della scadenza. Si vede così, ricordando che si parla delle migliori offerte del mercato, che a dieci anni il tasso è del 4,93%, pari a 1.057 euro (migliore anche del corrispondente tasso variabile, a 15 anni del 5,33% (808 euro), a 25 del 5,53% (616), a 30 del 5,49% (616) e a 35-40 anni del 6,15% (580 e 561 euro). Il tasso fisso a dieci anni è il più competitivo e infatti a fine marzo lo ha scelto il 9,2% del totale dei richiedenti. (riproduzione riservata)

### LE OFFERTE PIÙ CONVENIENTI PER FISSO E VARIABILE

MILANO. Impiegato 35 anni, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 150.000

Migliori offerte di mutuo su [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it). Rilevazioni del 18.04.08

Durata 20 anni

BANCA	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeq)
◆ Ing Direct	5,39%	682 €	5,53%
◆ Banca per la Casa	5,45%	685 €	5,68%
◆ Banca Ucb	5,40%	682 €	5,74%
◆ Banca Carige	5,52%	689 €	5,75%
◆ CariParma e Piacenza	5,48%	687 €	5,77%
BANCA	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeq)
◆ Ing Direct	5,18%	670 €	5,30%
◆ Banca Woolwich	5,22%	681 €	5,39%
◆ CariParma e Piacenza	5,12%	667 €	5,40%
◆ Monte dei Paschi di Siena	5,17%	669 €	5,43%
◆ UniCredit Banca di Roma	5,23%	673 €	5,44%

