



SERVIZI I finanziamenti indicizzati restano preferibili, per chi non vuole correre rischi la situazione attuale è però molto favorevole

Mutui, il fisso conquista terreno

E' tornato sotto il 5% e fino a 20 anni il gap con i variabili è inferiore ai due punti. Ma sui prestiti più lunghi...

Il tasso fisso torna sotto il 5% per un mutuo di 100.000 euro con rimborso in 20 anni, si spendono 657 euro al mese. E' vero che sono quasi 90 euro in più rispetto ai 564 da versare con un prestito variabile (3,95%), ma tenendo conto che i tassi sono attesi in lieve salita, sarebbe preferito in più al fisso lo si può fare.

■ **FASCI** — I recenti rialzi decisi negli Stati Uniti non hanno avuto alcuna conseguenza nell'Unione monetaria: la Bce ha mantenuto fermo il costo del denaro al 2%, mezzo punto sotto gli Usa. I principali centri studi prevedono che questa stabilità proseguirà ancora per molti mesi. Anche se in estate potrebbe esserci un rialzo dello 0,25% e un altro ritocco analogo per fine anno. Naturalmente a patto che l'economia riparta.

«I più ottimisti prevedono uno 0,50% nel 2005 e un altro 0,50% l'anno successivo», commenta Roberto Anedda, responsabile marketing di MutuiOnline. «Mentre una visione pessimistica indica un rialzo dello 0,75% quest'anno, uno analogo nel 2006 e un altro 0,50% nel 2007». Sulla stabilità punta anche Unireredit Banca per la casa: «Nelle nostre previsioni per il triennio 2005-2007 vediamo il costo del denaro a un massimo del 3%», aggiunge l'amministratore delegato Pasquale Giambò.

■ **GII SCENARI** — Progetica, società di analisi specializzata, ha messo a punto un modello per capire che cosa potrebbe succedere alla rata di un mutuo a tasso variabile. Non si tratta di una previsione, precisa l'amministratore delegato Eugenio Vercellini, ma di scenari per capire come potrebbe muoversi l'euribor nei prossimi 5 anni (più in là è difficile e anche inutile andare) sulla base dell'andamento nel recente passato.

Tra i cento modelli simulati dal computer abbiamo preso l'84°, vale a dire molto vicino alla visione peggiore (il centesimo). Ebbene, in questo scenario la rata attuale di un mutuo di 100.000 euro a 15 anni al 3,47% (attenzione, non si tratta della migliore offerta sul mercato) è di 713,5 euro al mese e potrebbe salire nell'arco dei

Voglia di sicurezza

Distribuzione richieste di mutuo per tipo di tasso ricevute da MutuiOnline il fisso torna a piacere



Come cambia la rata se i tassi salgono

Mutuo 15 anni	12 mesi	34 mesi	60 mesi
Rata iniziale	713,5		
Rata nell'ipotesi migliore	720,4	728,7	757,5
Rata nell'ipotesi peggiore	759,6	780,5	851,2

Mutuo 30 anni	12 mesi	34 mesi	60 mesi
Rata iniziale	475,8		
Rata nell'ipotesi migliore	484,0	494,3	533,7
Rata nell'ipotesi peggiore	531,0	558,9	657,5

Disegnando uno scenario che prevede un rialzo dell'euribor in cinque anni ecco come potrebbe cambiare la rata nella peggiore delle ipotesi e nella migliore per un mutuo di 100.000 euro da restituire in 15 e in 30 anni, con spread rispettivamente di 1,3 punti e di 1,8 punti sull'euribor 3 mesi/365

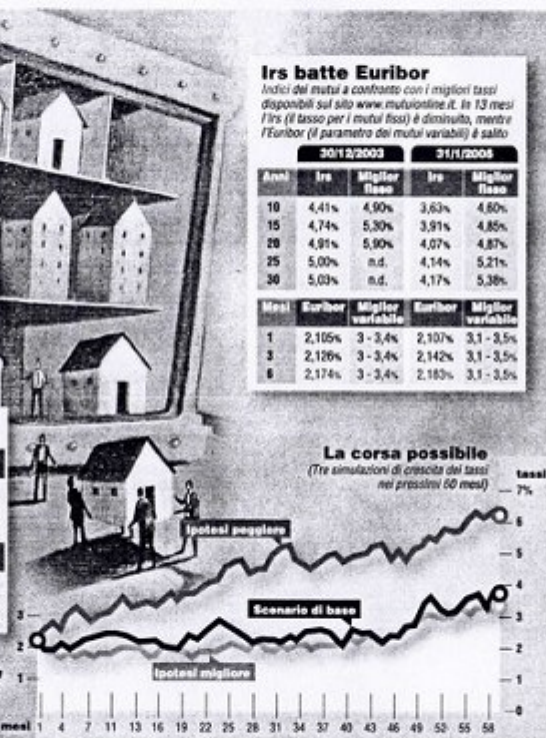
Foto: Progetica

prossimi 5 anni fino a 851,2 euro. Facendo però la media tra i mesi in cui i tassi salgono e quelli in cui calano, la rata media è di 757,5 euro. In uno scenario più ottimista non ci si scosta molto dal livello di partenza (si veda il grafico).

Con un mutuo a 30 anni lo stesso scenario prevede che la rata dagli attuali 475,8 euro al mese possa salire fino a 657,5 tra 5 anni (tasso del 6,88% contro il 3,95% iniziale). In que-

sto caso la rata media finale è di 533,7 euro. Scopo di questi scenari è di fornire a chi chiede un mutuo uno scenario per capire se il suo budget familiare sarà in grado di sopportare una rata che potrà salire anche di 180 euro al mese, o se non sia meglio puntare su un tasso fisso addossandosi una rata più alta fin dall'inizio ma senza correre rischi.

Da segnalare che con l'attuale livello raggiunto dagli indici del tasso fis-



Irs batte Euribor

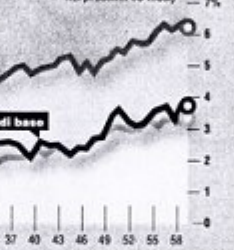
Indici del mutuo a confronto con i migliori tassi disponibili sul sito www.mutuionline.it. In 13 mesi l'irs (il tasso per i mutui fissi) è diminuito, mentre l'euribor (il parametro dei mutui variabili) è salito

Anni	30/12/2003		31/1/2005	
	Irs	Miglior fisso	Irs	Miglior fisso
10	4,41%	4,90%	3,63%	4,60%
15	4,74%	5,30%	3,91%	4,85%
20	4,91%	5,90%	4,07%	4,87%
25	5,00%	n.d.	4,14%	5,21%
30	5,03%	n.d.	4,17%	5,36%

Mesi	Euribor		Miglior variabile	
	Irs	Miglior variabile	Euribor	Miglior variabile
1	2,105%	3-3,4%	2,105%	3,1-3,5%
3	2,126%	3-3,4%	2,142%	3,1-3,5%
6	2,174%	3-3,4%	2,183%	3,1-3,5%

La corsa possibile

(Tre simulazioni di coppia del tasso nei prossimi 60 mesi)



«tasso spese», con spread ulteriormente ridotti per importi superiori a 200 mila euro. La promozione dura fino a giugno e prevede un tasso fisso a 15 anni del 5,19% (il 4,89% per chi rivolge al sito online) e a 30 anni del 5,78% (5,59% sulla rete).

Le soli sette mesi di attività Mutuo Arancio di Ing Direct ha stipulato 1.800 contratti per complessivi 200 milioni di euro. Si tratta di un prestito senza alcuna spesa. Ora è possibile farsi finanziare anche l'acquisto della seconda casa e lo spread è stato ridotto all'1% per i mutui a 30 anni (porta l'1,2% fino a 24 e l'1,4% da 25 a 30 anni). Per importi superiori a 200 mila euro lo spread è ridotto di 0,15 punti. Banca Ucb (gruppo Bnp Paribas) ha aumentato l'erogazione del 42% e i contratti del 21%, crescendo anche a gennaio 2005. Boom anche per Systema mutui che segna un +85% dell'erogato (a 843 milioni di euro). Allo studio del pagato un prodotto che «reprenta» chi ha pagato regolarmente tutte le rate diminuendo lo spread nella seconda parte del rimborso.

Un 2004 soddisfacente per Banca Intesa con un aumento a due cifre, dice Alberto Gerchele, responsabile prodotti crediti al consumo del gruppo. Allo studio mutui chirografari fino a 75.000 euro, che possono essere ottenuti velocemente senza l'intervento del notaio, quindi con spese ridotte, e restituzione entro 96 mesi (indicati per la ristrutturazione dell'appartamento). Oltre a normali finanziamenti ipotecari adatti a giovani coppie, stranieri e lavoratori atipici.

Al pari del numero delle compravendite di immobili, anche i mutui appaiono in calo. Il numero delle ipoteche rilevate a Milano e provincia da Datahouse segnala una flessione del 16,8% nel gennaio 2005 sullo stesso mese dell'anno scorso, con un marcatissimo arretramento in città, il 24,4% (meno 11,5% nella sola provincia). Il 2004, invece, si è chiuso ancora in aumento, ma con un modesto 2,8% rispetto al 4,6% del 2003 e alla crescita del 12,3% nel 2002. Il secondo semestre dello scorso anno è stato quasi tutto un susseguirsi di segnali di

Renato Gentilini

dit Banca per la casa l'anno scorso ha erogato 2,8 miliardi di mutui, il 14% in più su 2003. E ha allo studio un prodotto per i lavoratori atipici che non potendo presentare un contratto d'assistenza a tempo indeterminato hanno difficoltà nell'ottenere il mutuo. Banca Woolwich ha incrementato del 20% il numero dei contratti e del 31% l'erogato a 1.127 milioni di euro. La banca specializzata del gruppo Barclays da domani lancia un prodotto a

■ **IDATI** — Il 2004 è stato un anno di grandi risultati per le banche. Unice-