

Contratti in aumento del 16,5%, ma cambia la tipologia scelta dai clienti

Mutui, boom senza fine ora vince il tasso fisso

ROSA SERRANO

ROMA — Il boom continua. L'aumento del costo del denaro non frena la corsa al mutuo casa. I dati Bankitalia evidenziano, infatti, che nei primi nove mesi del 2006 le erogazioni sono aumentate del 16,5% rispetto allo stesso periodo del 2005. L'incremento di un punto e mezzo del tasso ufficiale varato nell'ultimo anno da Bce e la prospettiva di un ulteriore balzo in avanti a marzo ha, invece, modificato profondamente le scelte dei mutuatari nella tipologia di tasso preferito. Secondo recentissimi dati di MutuiOnline, mentre nel secondo semestre 2005 il fisso era

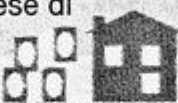
pari al 23,3% del totale dei finanziamenti erogati, nel secondo semestre di quest'anno si è attestato a quota 46,2%, percentuale che sale al 58% se vengono presi in considerazione i mutui concessi nel solo mese di dicembre. Al contrario, il variabile scende dal 66% al 48,7%, per calare ulteriormente al 39% per i finanziamenti riferiti al solo mese di dicembre 2006. La differenza fra fisso e variabile attualmente è ai minimi storici: mediamente fra lo 0,25% e lo 0,70%.

Quanto durerà questa situazione? «Ci si può aspettare — afferma Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline — che il differenziale fra

La differenza con il variabile è ai minimi storici: tra lo 0,25% e lo 0,70%

Il fisso supera il variabile

Dati in %	Fisso	Variabile	Misto
Mutui erogati			
● Media 1° semestre 2005	19,4	66,2	14,4
● Media 2° semestre 2005	23,3	66,0	10,7
● Media 1° semestre 2006	37,5	53,4	9,1
● Media 2° semestre 2006	46,2	48,7	5,1
● Mese dicembre 2006	58,0	39,0	3,0
● Richieste nel mese di dicembre 2006	67,0	31,0	2,0



Fonte: ns. Elaborazioni su dati MutuiOnline

fissi e variabili resti molto contenuto, seppur con un possibile lieve aumento, ancora per diversi mesi». Questo nuovo panorama dei tassi conduce, inevitabilmente, al solito dilemma: meglio il tasso fisso o il variabile? La risposta corretta dovrebbe essere: dipende dalla durata del mutuo, dal profilo di rischio del risparmiatore e dalle caratteristiche tecniche del mutuo oggetto del confronto. «Le simulazioni statistiche che abbiamo realizzato in questi ultimi tempi — rileva Egidio Vacchini, amministratore delegato di Progetica — ci hanno confermato che i mutui decennali a tasso fisso sono da preferirsi al variabile. Per coloro che, invece, devono ri-

chiedere finanziamenti oltre tale durata l'indicazione dovrebbe essere più articolata». A suo avviso, per chi preferisce la tranquillità scegliere il fisso anche di fronte all'eventualità di riduzioni dei tassi variabili.

Coloro che, invece, vogliono sfruttare il vantaggio di eventuali riduzioni

dei tassi, potrebbero valutare l'opportunità di indirizzarsi verso prodotti a tasso misto che permettono, dopo un determinato periodo di tasso fisso di optare eventualmente per il variabile. Deve essere sottolineato il diverso comportamento degli immigrati nella scelta della tipologia del mutuo. L'Osservatorio Mutui Banca per la Casa evidenzia che nel

2006 il variabile è stato preferito dall'85% degli immigrati, mentre il fisso rappresenta solo il 5% del totale. Nel mese di dicembre dello scorso anno, la situazione si è lievemente modificata: variabile 82% e fisso 11%. Anedda conclude con un consiglio: per non commettere errori difficili poi da recuperare è fondamentale non rivolgersi esclusivamente alla propria banca, ma esaminare con la massima attenzione i prodotti offerti anche dalle altre banche ed valutare i mutui sia in termini di tasso che di condizioni contrattuali. Sul mercato sono reperibili mutui sia a tasso fisso che variabile con differenze anche di un punto percentuale.