

ROSASERRANO

Il "variabile" conviene, soprattutto per la breve durata

Attualmente l'Euribor "viaggia" vicino all'1%, un indice davvero basso, ma nessuno può garantire per il futuro: già il rallentamento della crisi finanziaria, spiegano gli esperti, potrebbe riportarlo verso l'alto. Ma è possibile chiedere alla banca la garanzia di un tasso massimo che non potrà mai essere sfiorato

Roma
Come sfruttare al meglio le opportunità offerte dall'Euribor verso quota 1%? Cerchiamo di uscire dal classico schema fisso-variabile analizzando, in concreto le soluzioni proposte dalle banche. Il momento è sicuramente favorevole per i mutui a tasso variabile, ma bisogna considerare però che l'Euribor, non appena la crisi economica rallenterà, ritornerà su livelli più fisiologici ed i rischi di oscillazione, anche forte, nel tempo ci sono.

«La scelta del variabile — spiega Egidio Vacchini, amministratore delegato di Progetica — sembrerebbe avere un senso per

Per un importo non elevato meglio sempre un mutuo di un prestito personale

chi deve richiedere mutui di breve durata, con basso Ltv perché si presume che abbiano delle disponibilità tali da poter fronteggiare oscillazioni delle rate. Chi ha, invece, una condizione economica più tesa prendendola in considerazione il tasso fisso, oggi ai livelli minimi, che garantisce la stabilità della rata nel tempo». Se l'importo serve solo ad integrare fondi già disponibili

per l'acquisto, oppure va a finanziare una spesa limitata come la ristrutturazione della casa, la somma ridotta potrebbe consigliare di valutare la possibilità di ricorrere ad un finanziamento di breve durata entro i dieci, massimo quindici anni. «In questo modo — spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline — si procede da subito a rimborsi cospicui di capitale riducendo notevolmente gli interessi passivi pagati ed il costo finale dell'operazione. In quest'ottica può diventare interessante il tasso variabile, se stipulato alle migliori condizioni. Anche un periodo breve iniziale di tassi più bassi rispetto all'alternativa



nativa del tasso fisso potrebbe far maturare un risparmio notevole sugli interessi che si pagano soprattutto nella prima parte del mutuo».

Se anche i tassi dovessero eguagliare il tasso fisso negli anni successivi, il peso degli interessi sarebbe molto ridotto e si avrebbe, quindi, un costo totale inferiore. Sempre per ristrutturare casa, Alice Tranchellini, responsabile marketing di Bnp Paribas PF evidenzia «la convenienza di ricorrere ad un mutuo ipotecario a tasso variabile anziché ad un prestito personale». Prendiamo in considerazione un mutuo ipotecario decennale per ristrutturazione di 50.000

euro a tasso variabile. A fine marzo, la migliore offerta su www.mutuionline.it era di Banca Monte dei Paschi di Siena con un tasso del 2,25% e una rata mensile di 466 euro. Per il tasso fisso, sempre Banca Mps propone un tasso al 4,56% con una rata di 520 euro e un costo finale del mutuo di 63.457 euro. Il miglior prestito personale su www.prestitionline.it prevede un tasso del 7,90% e una rata mensile di 604,90 euro. Totale da rimborsare 72.588. Una differenza finale, quindi, di oltre 9.000 euro che copre tranquillamente il costo notarile di un migliaio di eu-

ro per ottenere il mutuo. In questo particolare momento, può risultare utile il ricorso a mutui a tasso variabile con la garanzia di un cap, ovvero di un tasso massimo oltre il quale il tasso non può andare. «Normalmente mutui di questi tipo — segnala Anedda — prevedono spread maggiori e livelli del tasso assai elevati. Attualmente, invece, sono disponibili alcune offerte con un tasso massimo fissato poco oltre il 5%, quindi quasi allineato ai tassi fissi disponibili oggi». Si tratta, pertanto, di una buona opzione per coloro che vogliono sfruttare l'attuale ri-

LA VARIAZIONE

E' in discesa la soglia dei tassi usurai

In un trimestre la soglia dei tassi usurai per i mutui a tasso fisso è scesa di quasi un punto e mezzo percentuale, passando dall'8,09% al 6,63%. Il tetto viene fissato dalla Banca d'Italia ogni tre mesi ed è considerato usurario un tasso che supera del 50% il valore del tasso medio, che nel caso dei mutui a tasso fisso è del 4,42%. L'interesse usuraio scende anche per altri settori del credito, visto che i tassi di riferimento si abbassano a causa della crisi. Così cala sempre di un punto e mezzo percentuale anche l'interesse usuraio per i mutui a tasso variabile: dai 8,16% al 6,68%. Stessa flessione per i crediti personali alle famiglie: dai 14,90% al 13,55%.

La tabella qui a destra mostra l'attuale calo delle vendite delle case nel nostro paese



I prodotti misti possono variare nel tempo e rappresentano un buon punto di equilibrio

scelta di un tasso massimo fissato poco oltre il 5%, quindi quasi allineato ai tassi fissi disponibili oggi». Si tratta, pertanto, di una buona opzione per coloro che vogliono sfruttare l'attuale ri-

mento dei tassi la durata del finanziamento si allunga, ma si abbassa quando diminuiscono. La durata che si allunga è però limitata a periodi precisi di tempi e vi sono banche che si accollano l'eccezione teoricamente maturata sul rimborso del capitale».

Un'altra opportunità è quella dei tassi cosiddetti misti. «Attualmente — spiega Pietro D'Anzi, General Manager Retail di Barclays Italia — un buon equilibrio è rappresentato dai prodotti misti, adatti per quei clienti che oggi preferiscono avere la tranquillità di una rata certa ma non vogliono precludersi l'opportunità di approfittare dei vantaggi di una rata variabile in futuro». Per soddisfare

questa esigenza, Barclays ha lanciato un prodotto con un tasso fisso promozionale per i primi 5 anni al 3,89%, che offre la possibilità di passare ad un tasso variabile o rimanere con un nuovo tasso fisso per 2 o 5 o 10 anni con uno spread promozionale già oggi concordato pari allo 0,80%. Per quanto concerne l'utilizzo della cosiddetta "portabilità" dei mutui, Vacchini ritiene che normalmente può essere presa in considerazione nella prima metà di vita del mutuo e se c'è un vantaggio di spread di almeno lo 0,5% ed un capitale residuo di almeno 50.000 euro.

basso dei tassi senza rischiare di pagare, un domani, rate più alte di quelle rese possibili ora dai tassi fissi. «Per chi non si volesse limitare alla scelta fra variabile e fisso — spiega Enrico Quadri, c.d. di Tree Finance, società di intermediazione creditizia — l'alternativa più interessante è quella del mutuo a rata costante (edurata variabile). In casi di au-

zione già oggi concordato pari allo 0,80%. Per quanto concerne l'utilizzo della cosiddetta "portabilità" dei mutui, Vacchini ritiene che normalmente può essere presa in considerazione nella prima metà di vita del mutuo e se c'è un vantaggio di spread di almeno lo 0,5% ed un capitale residuo di almeno 50.000 euro.