

CARO TASSI Oggi per comprar casa conviene il variabile. Ma cosa succede se i saggi salgono? Una simulazione di *Milano Finanza* ha scoperto che la scelta sbagliata può costare anche 50 mila euro in più

Mutui alla prova

di Teresa Campo

Il mutuo più conveniente? Oggi senz'altro quello a tasso variabile. E l'offerta del mercato è molto varia in questo senso, anche se in realtà gli scostamenti fra un prodotto e l'altro, come si può vedere in tabella, non sono così accentuati: poche decine di euro a fronte di un mutuo a 20 anni e per un importo di 125 mila euro.

Le poche decine di euro si trasformano però in quasi 150 al mese quando si passa al tasso fisso (la differenza fra fisso e variabile è attualmente di circa il 2,5%), per risultare solo un po' più contenute per le varie forme intermedie presenti sul mercato: prodotti a tasso misto, con cap, con finestre, a rata costante e così via. Il problema dunque si pone nel caso che i tassi, come sicuramente prima o poi accadrà, dovessero salire. Nelle simulazioni riportate in pagina è stato calcolato di quanto sale la rata mensile nel caso di aumento del tasso ufficiale di sconto del 2 e del 3%, ipotesi entrambe abbastanza probabili.

Attenzione però che il risultato di per sé non basta a dire quale scelta è la migliore: il rialzo dei tassi incide sulla rata quanto più vicina è rispetto al momento della sottoscrizione del mutuo in quanto all'inizio si pagano molti inte-

Ma quanto mi costi?

Variazione del costo complessivo del mutuo in uno scenario dei tassi mediamente rialzista (tra 1,19 e 7,74%) o più accentuato (tra 1,28 e 13,42%) Milano. Importo richiesto 125.000 euro. Durata 20 anni. Rata mensile in euro

	SCENARIO RIALZISTA		SCENARIO MOLTO RIALZISTA	
	Tasso variab.	Tasso fisso	Tasso variab.	Tasso fisso
Rata attuale	725	894	725	894
Rata massima	932	894	1.174	894
Rata media	771	894	840	894
Montante massimo	201.076	214.583	240.164	214.583
Montante medio	184.99	214.583	201.348	214.583

Fonte: elaborazione Progetica

ressi e si rimborsa poco capitale, rapporto che va invece man mano invertendosi. Non solo, ma i tassi non salgono improvvisamente del 2 o del 3%, ma seguono un cammino graduale, e nel frattempo il variabile continua a costare meno del fisso consentendo di risparmiare sulla rata.

L'ulteriore elaborazione evidenzia invece a quali livelli può arrivare la rata media mensile di un mutuo al variare dei tassi nell'arco di 20 anni e in due possibili scenari: uno di oscillazioni più moderate e l'altro più accentuate. Si ve-

de così che in particolari momenti la rata può toccare anche livelli record, e quindi chi non pensa di poterli sostenere è opportuno che scelga un mutuo un po' più costoso ma più difensivo.

Allo stesso modo il costo complessivo del mutuo variabile nel periodo, nel caso di rialzo più accentuato può superare nettamente quello del tasso fisso, con una differenza anche di 50 mila euro sui 125 mila finanziati. La media si attesta però sui livelli molto più bassi, inferiori a quelli del tasso fisso. (riproduzione riservata)

L'offerta del mercato, oggi e domani

Evoluzione della rata per ipotesi di variazione del tasso variabile.

Milano, importo richiesto 125.000 euro su valore immobile 200.000 euro. Durata 20 anni. Rata mensile.

	Tan attuale	Rata attuale in euro	Isc %	Rata (ipotesi aumento tasso)	
				+2%	+3%
Ing Direct - Mutuo Arancio	3,31%	713	3,36	847	918
Banca Woolwich	3,30%	712	3,43	846	917
Banca Agricola Mantovana	3,37%	716	3,50	851	922
Banca Sella	3,48%	721	3,55	858	930
Banca Carige	3,45%	722	3,60	856	928
Banca Lombarda	3,50%	725	3,68	860	932
Fonspa	3,50%	725	3,72	860	932
Sanpaolo	3,62%	732	3,76	868	941
Banca Intesa	3,70%	770	3,79	976	1.079
Bancapulia	3,72%	739	3,88	875	948
C.R. di Parma e Piacenza	3,70%	738	3,89	874	947
Banca Toscana	3,80%	745	3,92	881	954
Credem	3,82%	746	3,97	883	956
Unicredit Banca per la casa	3,44%	721	-	-	-
Bnl	3,33%	713	3,38	-	-

Fonte: www.mutuoonline.it

TASSO FISSO

Banca Intesa	5,90%	888	6,11
Banca Woolwich	5,90%	888	6,15
Sanpaolo	5,95%	892	6,20
Banca Monte dei paschi di Siena	6,07%	901	6,35
Unicredit Banca per la casa	5,98%	893	
Bnl	5,75%	877	

