

COMPRARE CASA

Mutui, si può anticipare il probabile rialzo dei tassi d'interesse

Gli esperti non prevedono un aumento nel breve periodo. Oggi la tariffa fissa è più conveniente di quella variabile

SANDRA RICCIO

Il rialzo dei tassi d'interesse si avvicina. Già gli ultimi mesi hanno visto qualche piccola variazione ma i veri balzi in avanti sono all'orizzonte. Per chi guarda al progetto della casa comprata con un finanziamento chiesto in banca è il momento di giocare d'anticipo, in modo da prevenire così rate future più salate. «Il rialzo dei tassi sugli anni futuri è necessariamente un fattore da tenere in considerazione per i nuovi mutuatari - spiega Stefano Rossini, ad e fondatore di MutuiSupermarket.it -. Un Euribor, vale a dire l'indice di riferimento per mutui a tasso variabile, a quota -0,3% non potrà rimanere a questi livelli per sempre e se le aspettative di rialzo sui prossimi trimestri si materializzeranno, automaticamente gli Irs, ossia gli indici di ri-

ferimento per i mutui a tasso fisso, inizieranno a salire».

Tuttavia va detto che dagli esperti non arrivano previsioni di rialzi importanti a breve, e guardando le aspettative di mercato rappresentate dalle quotazioni dei futures sull'Euribor scambiati sul mercato Liffe di Londra, un Euribor con segno positivo non è previsto prima del marzo 2021, quindi oltre i 24 mesi da oggi.

In questo scenario, il suggerimento che arriva dall'esperto per giocare d'anticipo è optare ancora per un mutuo a tasso fisso, se la durata del mutuo è superiore ai 15 e 20 anni approfittando di tassi fissi sempre molto vicini ai minimi storici, con i migliori spread attorno allo 0,20 per cento da aggiungersi all'Irs di durata del mutuo. In caso contrario di un mutuo

scelto a durata ridotta, quindi fino a 15 anni, il suggerimento è quello di preferire un mutuo a tasso variabile, magari considerando un mutuo a tasso variabile con cap, vale a dire con un tetto massimo al rialzo dei tassi del mutuo variabile ponendo un limite compreso fra il 2% e il 4% sui prossimi 10-15 anni. Per Rossini questa «opzione cap» può pesare sul tasso di interesse del mutuo un differenziale ulteriore di 30 o 40 punti base per mutui fra i 10 e 15 anni, in pratica un 20 o 30 euro in più per rata, se si considera un mutuo di importo 140.000 euro.

Ad ogni modo, dato il livello di massima convenienza dei tassi sui mutui a tasso fisso, la vera opportunità per chi sottoscrive un mutuo in questi mesi è rappresentata dal poter bloccare un mutuo

Le migliori offerte				TASSO VARIABILE E A TASSO FISSO IN BASE ALL'IMPORTO DELLA RATA RILEVAZIONE AL 30 GENNAIO 2019	
Mutuo Acquisto a Tasso Variabile, importo 120.000 euro per un immobile di 220.000 euro a Milano, durata 25 anni, richiedente di 35 anni					
Banca	Modalità della richiesta	Rata in euro		Taeg	
ING Bank	ONLINE	430,07 €		0,92%	
Credem	IN FILIALE	435,61 €		0,98%	
BNL	IN FILIALE	443,18 €		0,99%	
Hello Bank	ONLINE	443,18 €		0,95%	
Deutsche Bank	IN FILIALE	444,68 €		0,98%	
Mutuo Acquisto a Tasso Fisso, importo 120.000 euro per un immobile di 220.000 euro a Milano, durata 25 anni, richiedente di 35 anni					
Banca	Modalità della richiesta	Rata in euro		Taeg	
Credem	IN FILIALE	491,28 €		2,02%	
Banca Bpm	IN FILIALE	502,80 €		2,09%	
WeBank	ONLINE	503,96 €		1,96%	
Credit Agricole-Cariparma	IN FILIALE	503,96 €		2,04%	
Banco di Sardegna	IN FILIALE	505,71 €		2,15%	

Fonte: Mutuisupermarket.it centimetri - LA STAMPA

con tasso fisso ridotto per durate di 20-30 anni che mette al riparo da variazioni potenziali della rata sul lungo periodo. Per capire il vantaggio, basta raffrontare le migliori offerte sui mutui a tasso variabile e a tasso fisso (su un mutuo di un importo di 140 mila euro e durata di 20 anni).

A fine gennaio la migliore rata per un mutuo a tasso variabile è pari a 625 euro, la migliore rata per un mutuo a tasso fisso di pari importo e durata è pari a 660 euro, quindi una differenza di 35 euro a rata. «Questo differen-

ziale è davvero minimo e mette al riparo per 20 anni da qualsiasi tipo di rischio al rialzo della rata - dice Rossini -. Non a caso sull'online registriamo una domanda fortemente polarizzata sul tasso fisso, che ha spiegato nell'ultimo trimestre del 2018 quasi il 70% delle preferenze dei nostri clienti».