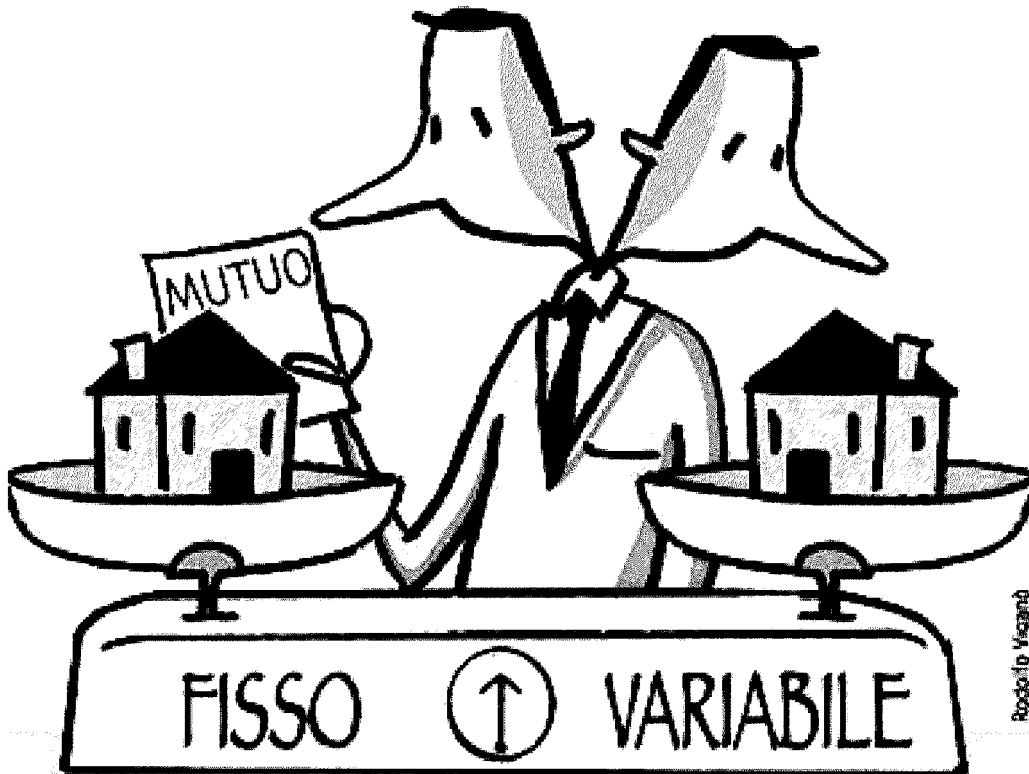


Comprare casa

A caccia del miglior mutuo

Questo è il momento buono

Con gli interessi ai minimi, i tassi variabili valgono la metà dei fissi
L'esperto: «Meno rischi se si sceglie una formula che ha un tetto»



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

MARCO IARIA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

◉ Alla fine, non ci resta che il mattone. Con la Borsa che va in tilt e i titoli di Stato non più così sicuri, cosa c'è di meglio di un investimento immobiliare? La bolla scoppiata qualche anno fa ha abbassato i prezzi delle case, i tassi d'interesse scesi ai minimi hanno reso davvero appetibili i mutui. Insomma, il momento è buono per acquistare. Non a caso, i dati diffusi ieri dall'Agenzia del territorio mostrano che il mercato immobiliare, nel primo trimestre di quest'anno, è tornato in cresci-

Guarino (ProFamily):
«È prudente non superare il 30% di indebitamento rispetto alle entrate medie mensili»

ta dopo tre anni (+3,4% sul 2009). «Il settore è in ripresa — spiega Roberto Anedda, vice presidente di MutuiOnline — e gli istituti di credito stanno offrendo prodotti di finanziamento a condizioni convenienti, con tipologie più evolute».

Buon compromesso La nuova frontiera è il tasso variabile con il *cap rate*. Funziona così: si sceglie il tasso variabile, che in questo momento è molto basso perché segue l'indice Euribor (il tasso d'interesse a cui le banche europee si prestano denaro), ma viene fissato un tetto sopra il quale non si può andare. «In questo momento, le offerte migliori — dice Anedda — pongono il *cap rate* al 5,5%, abbastanza vicino ai tassi fissi più economici, che si attestano sul 4,8-5%. Quindi, vale la pena scegliere questo prodotto». Attenzione, però, allo *spread*, cioè alle commissioni per la



■ SELPRESS ■
www.selpress.com

banca: sarà più alto rispetto al mutuo a tasso **variabile** puro.

Le scelte dei clienti Secondo l'Osservatorio di MutuiOnline, il 70% degli italiani chiede un finanziamento a tasso variabile; aumentano le durate dei mutui (il 38,6% li chiede tra i 30 e i 40 anni) e gli importi richiesti (la media è di 145.894 euro). I mutui a tasso fisso proposti nel nostro Paese sono tra i più cari d'Europa, ma **Monica Guarino**, responsabile mutui di Pro-Family (Gruppo Bpm), spiega il perché: «Le esecuzioni immobiliari in Italia hanno una durata più lunga rispetto agli altri Paesi. E poi, la mancanza di penali per l'estinzione anticipata espone le banche al mancato recupero dei costi necessari per una corretta gestione del finanziamento». Il variabile, pur essendo più rischioso, attualmente conviene. In generale, queste sono le buone pratiche da seguire. «Valutare attentamente — ricorda Monica Guarino — il rapporto tra le proprie entrate e l'importo della rata, tenendo conto che è prudente non superare il 30% di indebitamento; sottoscrivere delle valide **polizze assicurative** che coprono il rischio; verificare che l'Isc, il valore in percentuale che indica il costo complessivo del mutuo, sia al di sotto delle soglie dell'usura».



I NUMERI

5,17

Percentuale del tasso fisso

È la **media** delle offerte a tasso fisso sul **mercato** (spread incluso)

2,63

Tasso variabile

È la **media** delle **offerte**, rilevata da MutuiOnline. Si riescono a trovare pure finanziamenti all'1,6-1,7%

+3,4

Il mercato immobiliare

Nel primo **trimestre**, la compravendita in **Italia** è tornata positiva: +3,4% sul 2009

LA PAROLA

SPREAD

Lo spread è il margine, cioè il guadagno, che la banca ottiene finanziandoci l'acquisto di un immobile attraverso l'erogazione di un mutuo. Quando ci facciamo prestare i soldi dalla banca, dobbiamo pagarle una commissione. Nel calcolo degli interessi, lo spread (che varia da banca a banca) va così ad aggiungersi al tasso fisso o variabile proposto dal mercato.