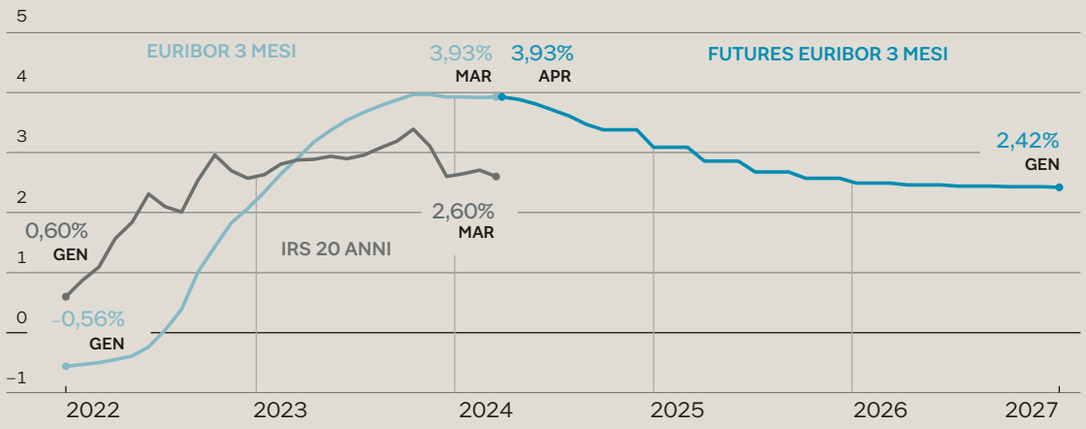
Cover story

Mutui. Buon momento per comprare casa a rate

LO SCENARIO. La tendenza al ribasso dei tassi e le attuali proposte allo sportello

ANDAMENTO STORICO E ATTESO DEL COSTO DEL DENARO
Per il periodo gennaio 2022 - marzo 2024 indicati i valori medi mensili di Euribor 3 mesi e IRS 20 anni. Per i valori attesi da aprile 2024 a gennaio 2027 estrapolati i dati dalle quoazioni dei Futures sull'Euribor 3 mesi scambiati sul Mercato Liffe di Londra aggiornati il 18/03/2024. Dati in %



LE MIGLIORI OFFERTE
Immobile di classe energetica D situato a Firenze del valore di € 260.000, importo richiesto € 208.000 e durata del mutuo 30 anni, richiedenti di 34 anni con reddito mensile € 3.000

ISTITUTO	INDICE	SPREAD %	TAN %	RATA €	TAEG %
SIMULAZIONE A TASSO FISSO					
Credem	IRS	0,29	2,72	846	2,95
Bper	Tasso finito	-	2,90	866	3,06
Banco Bpm*	IRS	0,60	3,03	880	3,15
Crédit Agricole	Tasso finito	-	3,00	877	3,17
IntesaSanpaolo*	Tasso finito	-	3,15	894	3,27
SIMULAZIONE A TASSO VARIABILE					
Ing	Euribor 3 mesi	0,75	4,74	1.076	4,92
Bper*	Euribor 1 mese	1,05	4,95	1.110	5,16
Crédit Agricole	Euribor 3 mesi	1,01	4,93	1.108	5,17
UniCredit	Euribor 3 mesi	0,95	4,90	1.104	5,17
Banco Bpm*	Euribor 1 mese	1,15	5,02	1.119	5,23

(*) Mutui assistiti dalla garanzia del Fondo di Garanzia Prima Casa Consap. Fonte: MutuiSupermarket.it

Il tasso fisso è già su livelli particolarmente convenienti

Daniela Russo

Sono diversi gli interrogativi che accompagnano chi si appresta a comprare casa. Uno tra tutti: è il momento giusto? Condizioni di mercato, progetti di vita, prezzi degli immobili: le variabili da valutare sono tante e rimandare sembra spesso una soluzione prudente. Uno scenario che caratterizza anche chi si prepara al passaggio dall'affitto all'acquisto.

Sullo sfondo c'è il possibile taglio dei tassi di interesse da parte della Banca centrale europea (Bce), che potrebbe arrivare già a giugno, secondo gli analisti. È bene quindi prendere tempo e continuare a guardarsi intorno oppure se troviamo un'abitazione che riteniamo ideale possiamo già pensare di accendere un mutuo?

Poche sorprese entro fine anno

Ago della bilancia potrebbe essere la tipologia di tasso scelto. Per gli esperti, il fisso non dovrebbe riservare sorprese fino alla fine dell'anno, perché già particolarmente conveniente. Qualche novità, invece, potrebbe esserci sul fronte del variabile. «Abbiamo una situazione quasi paradossale - spiega Guido Bertolino, responsabile Business Development di MutuiSupermarket.it -, il costo del denaro a tasso fisso è di molto più basso rispetto al variabile, circa 1,3 punti in meno. Sta già scontando gli effetti dei tagli attesi da parte della Bce. L'indice Euribor, che determina invece il costo del mutuo a tasso variabile, ha un valore del 3,93 per cento, vicino a quello dei depositi, entro la fine dell'anno ci si potrebbe aspettare un taglio di circa 50 punti base».

Una previsione che risponde alle attuali condizioni di mercato, con il costo del denaro che nei prossimi due anni dovrebbe essere riportato dall'attuale 4,5% come tasso ufficiale di sconto e 4% come tasso di depositi, intorno al 3% per il primo e al 2,5% per il secondo. «Se i mutui a tasso variabile oggi costano circa il 5%, tra un paio di anni potrebbero arrivare al 3,5% - commenta Bertolino -. Quelli a tasso fisso, oggi, sono più convenienti perché il costo del denaro è già più basso. Il tasso Irs a 20 anni si attesta intorno al 2,6% e le banche applicano spread più bassi su queste soluzioni, trattandosi di prodotti meno rischiosi, con una rata che rimane costante nel tempo. Difficile prevedere ulteriori cali per il tasso fisso, ci saranno oscillazioni mensili ma non cambiamenti rilevanti legati al costo del denaro».

A incidere, seppure in maniera lieve, saranno fattori diversi, come l'entrata in vigore della normativa europea sulla riqualificazione degli immobili o le offerte stagionali degli istituti di credito, con le proposte di primavera che in banca faranno da traino per il raggiungimento degli obiettivi di budget dell'anno in corso. «In sintesi, se si ha voglia e possibilità di acquistare casa – aggiunge Bertolino –, questo è un buon momento. Non sono attesi cali drastici del costo del denaro e il mercato dei mutui a tasso fisso sta già scontando i possibili tagli della Banca centrale europea».

Dal canone alla rata

Uno degli aspetti da considerare nel passaggio da affittuario a proprietario di un immobile è quello della stabilità. Se il mutuo può essere vantaggioso su un orizzonte temporale di almeno cinque anni, la possibilità di cambiare città o abitazione in funzione dei propri progetti di vita in un arco temporale inferiore rende l'affitto una soluzione da valutare con maggiore interesse. «I tassi attuali – spiega il responsabile Business Development di MutuiSupermarket.it -, seppur più alti del periodo pandemico, non sono elevatissimi e il mutuo, a parità di spesa mensile, rispetto all'affitto, va in parte a rimborsare il capitale, come una sorta di risparmio forzoso. Con il passare del tempo il debito si riduce ma il valore dell'immobile rimane. Per la prima casa, inoltre, sono da considerare anche i vantaggi fiscali, con la detrazione del 19% della spesa per interessi».

La grande differenza tra le due opzioni è rappresentata dal vincolo imposto al capitale, con l'anticipo del 20% della quota necessaria per l'acquisto della casa, previsto dalla maggior parte delle offerte di mutuo. «Si tratta di un capitale che viene immobilizzato, frutto della capacità di risparmio dell'acquirente o della sua famiglia – commenta Bertolino -. Se c'è l'obiettivo di mantenere la casa almeno per cinque, sei anni non è consigliabile partire con un acquisto, sarebbe preferibile mantenere la flessibilità dell'affitto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ELENA MARICONE