

COMUNICATO STAMPA

Trento, 4 giugno 2010

Mutui e tassi con "CAP": uno scudo contro gli interessi in salita!

Quale occasione migliore della coincidenza con il Festival dell'Economia dedicato quest'anno al tema dell'informazione, per proporre la consueta analisi dei mutui attraverso la comparazione delle offerte di 14 banche operanti in Trentino.

I tassi sono in discesa ormai dal lontano ottobre 2008 e da qualche mese a questa parte si sono stabilizzati; l'Euribor 6 mesi quota attualmente intorno all'1,00%, quello a un mese intorno allo 0,45%. Attualmente è possibile ottenere un mutuo a tasso variabile-indicizzato anche sotto il 2%, mentre i fissi viaggiano intorno al 5%, con una differenza quindi di 3 punti circa. Quasi il 90% degli interessati ha infatti scelto negli ultimi tempi un mutuo a tasso variabile, essendo il risparmio di spesa notevole. Per un mutuo di 100.000 con durata 20 anni ed un tasso del 2%, la rata mensile è di ca. 506 euro (il montante da restituire, assumendo come costante il tasso per tutta la durata del mutuo, sarebbe di ca. 121.412 euro); al 5% la rata mensile è di 660 euro circa (il montante da restituire in questo caso sarebbe di ca.158.389 euro): una gran bella differenza non c'è che dire!

Il timore è che prima o poi, magari anche a seguito di variabili macro economiche imprevedibili - vedi eventuali decisioni di politica monetaria nel senso dell'aumento dei tassi oppure ripresa dell'inflazione - la situazione nel rimborso dei mutui possa cambiare drasticamente, mettendo in grave crisi coloro che hanno accesso un mutuo a tasso variabile.

Ecco allora che una buona parte di mutuatari si è già cautelata o si sta cautelando, assumendo o passando a mutui a tasso indicizzato con tetto massimo (CAP), oltre il quale il tasso non può salire. In tale tipo di offerta, lo spread richiesto dalla banca è anche di 0,50-1,00 p.p. più elevato di un normale spread a tasso variabile. Non tutte le banche offrono attualmente tale soluzione, ma è bene poterla prendere in considerazione come via di uscita in caso di aumento repentino della rata del mutuo nel breve-medio periodo.

Dal confronto emerge che sui 10 anni il mutuo a tasso fisso migliore è offerto dalla BTB 4,20%, mentre a tasso variabile, sempre sui 10 anni, la migliore è l'offerta di Banca Antonveneta con 1,53%.

Sui 25 anni a tasso fisso buona l'offerta della Cassa Rurale Alto Garda 4,58% e variabile ancora Banca Antonveneta con 1,68%.

Dal confronto emerge con evidenza, inoltre, che i mutui con interesse indicizzato e con tetto massimo sono più cari e i tetti massimi variano a seconda della durata (la maggior parte dei tetti massimi si attesta sullo 5,50%).

Il nostro consiglio è comunque sempre quello di tenersi flessibili, con un occhio alla possibilità della surrogazione del mutuo in caso non ci si senta più sicuri della scelta fatta in origine oppure si desideri riposizionarsi su di una situazione più sicura.

Da non tralasciare anche un'occhiata alle offerte "on line" attraverso i siti a ciò dedicati (vedi ad es. www.mutuionline.it). Sui siti di alcune banche è possibile inoltre spuntare offerte "on line" migliori di quelle che si possono avere presso gli sportelli tradizionali.

La tabella "Confronto condizioni mutuo prima casa" è disponibile sul nostro sito www.centroconsumatori.tn.it