

## I MUTUI A TASSO VARIABILE

100MILA € IN 20 ANNI

BANCA	ISC-TAEG %	RATA MENSILE	PARAMETRO DI INDICIZZ.	SPREAD%
CASSA RURALE GIUD. VALSABBIA	0,97	455,00	EURIBOR 3 MESI	0,89
CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA	1,08	455,00	EURIBOR 3 MESI	0,90
BCC BASSO SEBINO	1,26	466,00	EURIBOR 6 MESI	1,20
BCC DEL GARDA	1,33	466,00	EURIBOR 3 MESI	1,15
INTESA SAN PAOLO	1,34	464,00	EURIBOR 1 MESE	1,35
BANCO DI BRESCIA	1,47	475,00	EURIBOR 1 MESE	1,35
BANCA DI VALLECAMONICA	1,47	475,00	EURIBOR 1 MESE	1,35
BANCA POPOLARE DI BERGAMO	1,47	475,00	EURIBOR 1 MESE	1,35
UNICREDIT	1,47	473,00	EURIBOR 3 MESI	1,30
BANCA VALSABBINA	1,59	482,00	EURIBOR 3 MESI	1,45
BCC AGROBRESCIANO	1,64	480,00	EURIBOR 3 MESI	1,45
BPM	1,66	471,00	EURIBOR 3 MESI	1,50
BANCA TERRITORIO LOMBARDO	1,67	482,00	EURIBOR 6 MESI	1,50
GRUPPO BANCO POPOLARE	1,94	505,00	EURIBOR 3 MESI	1,70

## INDICATORI DI COSTO: ISC-TAEG

Il costo complessivo di un'operazione di finanziamento è influenzato da diversi parametri, e quindi è di norma superiore rispetto al mero tasso d'interesse. Per questa ragione il parametro ottimale per confrontare il finanziamento per un mutuo è l'indicatore ISC (Indicatore Sintetico di Costo) o il TAEG (Tasso Annuale Effettivo Globale). Nella formula di calcolo dell'ISC e del TAEG rientrano parametri ulteriori rispetto al solo rimborso del capitale e degli interessi. Vengono ad esempio presi in considerazione parametri quali: spese d'istruttoria; spese di revisione del finanziamento; spese d'apertura e chiusura della pratica di credito; spese di riscossione dei rimborsi e d'incasso delle rate (se previste contrattualmente); spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito; ogni altra spesa, contrattualmente prevista.

## L'EURIBOR

L'European Interbank Offered Rate è un tasso interbancario, vale a dire il tasso di interesse al quale le banche prestano denaro ad altre banche. Il suo livello viene fissato da 57 tra le banche più rappresentative dell'area Euro.

## RENDISTATO

È un parametro elaborato e pubblicato dalla Banca d'Italia. Rappresenta il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici.

## LO SPREAD

È la differenza tra l'Euribor o il rendistato ed il tasso effettivamente applicato dalla banca. In poche parole è il margine di guadagno della banca e determina il tasso di interesse applicato al mutuo.

# Tassi d'interesse ai minimi storici È il momento di comprare

## Il finanziamento

Oggi il «variabile»  
si attesta a una quota  
vicina all'1%  
Il fisso è intorno al 2%

● Tassi ai minimi da sempre, ritrovata disponibilità delle banche a concedere mutui, e soprattutto prezzi ancora in leggera discesa e ampia disponibilità dei venditori a trattare.

Le condizioni per tornare a investire sul mattone ci sono tutte, anche se l'incertezza dovuta alla lenta ripresa dell'economia Italia e alle tante incognite presenti a livello internazionale non sono certo la migliore condizione per chi si appresta a effettuare un investimento.

La spinta all'acquisto arriva dai tassi ai minimi storici della Bce, che si riflettono sulle condizioni applicate ai finanziamenti per l'acquisto degli immobili. Oggi per un variabile, come dimostra la nostra tabella, si può spun-



tare un interesse poco sopra l'1%, mentre per il fisso intorno al 2%. Condizioni così favorevoli non si erano mai viste nel mercato, anche se va precisato che le condizioni diventano sensibilmente più costose se il prestito richiesto supera il 60-70% del prezzo dell'immobile.

In questo contesto storico il 71,8% dei richiedenti un mutuo (secondo le rilevazioni di Mutuonline.it) ha preferito richie-

dere un finanziamento a tasso fisso.

Il permanere dell'incertezza conseguente all'esito referendario in Gran Bretagna potrebbe creare tensione sui tassi, ma dall'altra parte non sono esclusi nuovi interventi da parte della Bce proprio con l'intento opposto.

Per altro, la Bussola Mutui realizzata da MutuiSupermarket e Crif segnala che nel primo trime-

stre di quest'anno il costo degli immobili al metro quadro è sceso mediamente del 3,6% rispetto all'analogo periodo del 2015, dopo aver registrato un -3,2% nel quarto trimestre dello scorso anno e un -2,4% sull'intero 2015 rispetto al 2014. Se i valori attuali si confrontano con quelli del 2008-2009, il calo arriva fino al 15-20% nelle grandi città e anche oltre nelle periferie e in provincia. //