

Mercoledì, 5 agosto 2009

la sicurezza del Mutuo a tasso fisso - una guida alla scelta delle offerte migliori

la sicurezza del Mutuo a tasso fisso - una guida alla scelta delle offerte migliori Il mutuo a tasso fisso, come lo stesso nome suggerisce, è il particolare tipo di mutuo in cui il tasso d'interesse o TAN rimane fisso, invariato per tutta la durata del finanziamento anche qualora nel mercato immobiliare e finanziario ci siano cambiamenti che farebbero normalmente variare il tasso d'interesse stesso. Perché lo si può definire, in maniera opinabile peraltro, uno dei mutui più "sicuri" e trasparenti? Il motivo di tale considerazione è che sicuramente si conosce in anticipo, nel bene o nel male, a cosa si va incontro e si può prevedere per tempo, in base alla propria situazione lavorativa, patrimoniale e finanziaria, se l'intera operazione è un azzardo o è ragionevolmente sostenibile per le proprie tasche.

A differenza dei mutui a tasso variabile il mutuo a tasso fisso consente al mutuatario di sapere fin dall'inizio del finanziamento, il percorso finanziario dei pagamenti che dovrà corrispondere alla banca o all'istituto di credito dove lo stesso ha acceso il mutuo, il che sicuramente è un vantaggio per coloro che desiderano gestire ed avere sotto controllo i propri movimenti finanziari.

Da quali parametri dipende il valore numerico che una banca, una finanziaria o una società di mediazione creditizia pongono come tasso d'interesse fisso di un mutuo? Un primo parametro l'Eurirs, il tasso interbancario di riferimento, detto anche IRS o Interest Rate Swap è il parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso d'interesse fisso; il parametro è diffuso giornalmente dalla federazione bancaria europea e viene stabilito attraverso una media pesata delle quotazioni delle banche che operano nell'Unione Europea. L'altro parametro che contribuisce alla quotazione del tasso d'interesse è lo Spread, ossia il ricarico che le banche aggiungono al tasso d'interesse e che costituisce di fatto il ricavo della banca nell'operazione. Normalmente il tasso Eurirs che determina la rata del mutuo incide sullo stesso in maniera direttamente proporzionale alla durata del rapporto di finanziamento: questo ha una spiegazione finanziaria dal momento che costituisce un rischio per la banca, seppure la stessa prende tutte le precauzioni e chiede tutte le garanzie del caso, dare in prestito dei soldi, rischio che banalmente aumenta all'aumentare del lasso di tempo durante il quale intercorre il mutuo stesso.

L'Eurirs e lo Spread sono due indici che influenzano in maniera additiva il tasso d'interesse fisso che una banca applica su un mutuo: supponendo di voler accendere un mutuo per 30 anni e che la quotazione del momento dell'Eurirs sia del 3% per un mutuo a 30 anni, per conoscere il tasso d'interesse finale bisognerà sommare questo 3% allo Spread applicato dalla banca in questione.

Tasso d'interesse fisso per mutuo ad X anni = Eurirs corrente per mutuo a X anni + spread della banca in questione.

Appare quindi evidente che essendo l'Eurirs costante per tutte le banche, in quanto è un indice che non dipende dalla banca in questione, è conveniente accendere un mutuo a tasso fisso in una banca che applichi il più basso Spread, questo a parità delle altre spese, come quelle d'istruttoria, che accendere un mutuo può comportare.

Quando può convenire un tasso d'interesse fisso? Generalmente i mutui a tassi d'interesse fisso vengono richiesti dai lavoratori dipendenti con uno stipendio costante e che possono avere in questo modo sotto controllo tutte le spese che nel corso degli anni andranno ad affrontare e possono facilmente calcolare l'incidenza del mutuo stesso sulle loro entrate costanti; un mutuo a tasso fisso è inoltre da preferire quando gli analisti di borsa, anche se in questo settore le previsioni non sono mai una certezza, stimano un tasso d'inflazione in crescita per gli anni a venire: infatti se il costo del denaro aumenta una rata costante da pagare alla banca avrà un'incidenza sicuramente inferiore.

Cercate tra i vari link on line il miglior servizio per il calcolo della rata del vostro mutuo a tasso fisso, scegliendo gli istituti finanziari più affidabili.

Scritto da Sergio Gallo in miglior mutuo on line at 16:21