

Mutuo casa: 3 mosse per pagare meno

I tassi più bassi di sempre spingono gli italiani a rottamare il **prestito** sugli immobili. Ma conviene davvero? Le offerte migliori.



Mario Draghi, presidente della Bce ha portato il costo del denaro in Europa ai livelli più bassi di sempre.

Cambiare il vecchio **mutuo**, che costa troppo, per sostituirlo con un nuovo finanziamento meno caro. È il sogno e la tentazione di molte famiglie italiane, per approfittare del calo dei tassi d'interesse in Europa, giunti ormai al minimo storico dello 0,15%.

LA CORSA ALLA ROTTAMAZIONE DEGLI ITALINI: +20% NEL PRIMO SEMESTRE 2014

I numeri sono dalla parte di chi vuole fare questa scelta. Nel primo semestre del 2014, infatti, dopo molti mesi in sordina, sono tornate a crescere sensibilmente le operazioni di sostituzione dei **mutui**-casa, che hanno raggiunto una quota del 20% sul totale di tutti i finanziamenti immobiliari erogati in Italia (contro il 10% del primo semestre 2013).

NON SOLO TASSI: LE VARIABILI DA CONSIDERARE PRIMA DI DECIDERE

La discesa del costo del denaro e il leggero miglioramento del mercato del credito consente di indebitarsi a condizioni più favorevoli rispetto a sei mesi fa e sicuramente più vantaggiose rispetto a **mutui** accesi due anni fa. Non sempre, però, la scelta di rottamare il vecchio **mutuo** è conveniente.

Tutto dipende dall'ammontare della rata del finanziamento già sottoscritto, oltre che dalla scadenza del piano di ammortamento e dal capitale residuo ancora da restituire alla banca. Allora che fare? *Economiaweb.it* ha preparato una guida in 3 mosse con i passaggi da compiere per cambiare il **mutuo**.

il con

Il confronto delle offerte presenti sul mercato è la prima regola da seguire prima di cambiare il proprio **mutuo**.

1. ESAME ATTENTO DELLE OFFERTE SUL MERCATO

Prima di procedere alla sostituzione, bisogna innanzitutto verificare quali sono i **prestiti** immobiliari oggi più convenienti sul mercato e confrontare poi le loro condizioni con quelle del **mutuo** già contratto. Sembra una banalità, ma spesso cci si fa attirare dal nome più pubblicizzato e non si prendono in considerazione istituti bancari più piccoli che magari offrono condizioni migliori. La scelta deve essere a tutto campo.

Le migliori proposte per 150 mila euro, durata 20 anni

Esempio: per un debito da 150 mila euro a tasso variabile da restituire in 20 anni, il sito di *MutuiOnline.it* segnala come miglior finanziamento di sostituzione un prodotto di Cariparma a tasso variabile: il Gran **Mutuo** Casa Semplice che ha un Tasso annuo effettivo globale (Taeg) del 2,63% e una rata di 795,51 euro. Segue a ruota Trasformamutuo di BnlGruppo-BnpParibas (taeg 2,63% e rata di 802 euro circa). Tra i prodotti tasso fisso, sempre per un debito di 150mila euro a 20 anni, la soluzione meno costosa in questo momento arriva da IntesaSanpaolo con il **Mutuo** Domus (taeg 4,63% e rata di quasi 945 euro al mese).

2. IL CONFRONTO COL VECCHIO **MUTUO**

Una volta individuati i prodotti meno cari, la seconda cosa da fare è confrontare le condizioni del **prestito** già contratto con quello nuovo. La sostituzione è conveniente se la rata da pagare sul vecchio finanziamento, a parità di lunghezza del piano di rimborso residuo, è superiore alle rate del nuovo **prestito**.

Occhio allo spread: il variabile è difficile da rottamare

Con un'avvertenza: per chi si è indebitato a tasso variabile negli anni scorsi, però, difficilmente la rottamazione del **mutuo** si rivelerà una mossa azzeccata. La ragione? Fino al 2012, prima della crisi finanziaria di Eurolandia, le banche offrivano infatti dei prodotti meno costosi di oggi: in molti casi lo spread (cioè la quota di interessi applicata sul debito, in aggiunta al tasso ufficiale euribor) era inferiore al 2%, contro il 2-2,5% di adesso. Chi si è indebitato a quelle condizioni, dunque, oggi difficilmente trova sul mercato delle offerte migliori.

Sul fisso ci sono le occasioni migliori

Discorso diverso, invece, per chi ha sulle spalle un **mutuo** a tasso fisso. Prima del 2013, infatti, il costo medio di un **prestito** a interessi costanti superava il 5% l'anno. In tal caso, dunque, rottamare il **mutuo** è una scelta conveniente poiché ora si trovano sul mercato prodotti migliori.

Esempio: chi oggi ha sulle spalle un debito con scadenza residua a 20 anni, un tasso fisso del 5,5% e un capitale ancora da rimborsare di 150mila euro, deve pagare ogni mese una rata di 1.032 euro. Sostituendo questo **prestito** con uno dei finanziamenti segnalati da **MutuiOnline.it** la rata si abbassa dunque di una cifra compresa tra 100 e 240 euro circa.

3. CAMBIARE BANCA CON LA SURROGA

Va ricordato che la rottamazione del **mutuo** oggi può avvenire in un modo abbastanza semplice, cioè attraverso una procedura che si chiama surrogazione. In pratica, se la domanda di sostituzione viene accettata, l'ipoteca sull'immobile è trasferita da una banca all'altra, con una scrittura privata autenticata e con spese notarili ridotte, che quasi sempre vengono prese in carico (del tutto o in parte) dall'istituto che concede il nuovo **mutuo**. Quest'ultimo eroga una somma di denaro pari al debito residuo del vecchio **prestito** e diventa così titolare del credito nei confronti del mutuatario. E non c'è limite alla surroga: il **mutuo** può essere rottamato tutte le volte che si vuole nel corso della vita del finanziamento.

<http://www.economiaweb.it/mutuo-casa-3-mosse-per-pagare-meno/>



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** ➔

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.