

Battere la recessione

Come risparmiare il 30% sui mutui

Col tasso Bce allo 0,05% conviene surrogare il debito: si possono guadagnare fino a 30mila euro ogni centomila
I contratti anti-crisi: salari legati a produttività, mercato e merito, orari flessibili, fuori Cgil, Cisl e Uil

di **TOBIA DE STEFANO**

Domanda: cosa dovrebbe fare un potenziale acquirente immobiliare che pensa di stipulare un mutuo per coronare il suo sogno? Risposta: se mette a confronto le offerte attuali con quelle di un paio di anni fa (...)

segue a pagina 11

MARTINO CERVO a pagina 10



Come ottenere interessi più bassi

Mutuo più leggero del 30%. Cambiando banca

La surroga non costa niente e con i tassi europei allo 0,05% si possono risparmiare 30mila euro su 100mila

» segue dalla prima

TOBIA DE STEFANO

(...) (basta andare al 2012) non ha che l'imbarazzo della scelta. I tassi sono ai minimi storici (l'Euribor a un mese è allo 0,1%, quello a tre mesi è allo 0,8% e il 6 mesi allo 0,19) e gli spread si sono addirittura dimezzati. Da Unicredit fino a Intesa San Paolo, Iw Bank, Popolare Milano ed Hello Bank c'è un lungo elenco (quello completo si trova in tabella) di istituti che offrono prestiti a tasso variabile con un Taeg (costo complessivo) inferiore al 2,5%, quando appena 24 mesi fa era davvero difficile andare sotto al 4%. Per non parlare del fisso. Monte dei Paschi, Banco Popolare, Deutsche Bank, Credem, Webank e via discorrendo (anche in questo caso per l'elenco completo è sufficien-

te scorrere la tabella) propongono al mercato mutui intorno al 4% contro il 6% medio di un paio di stagioni fa. Eppure l'affare non è così scontato. Nel senso che gli spread (cioè il guadagno che la banca intende ottenere) sono visti in discesa anche nei prossimi mesi. E quindi, con po' di pazienza, si potrebbero (il condizionale è d'obbligo vista l'imprevedibilità dei mercati) spuntare condizioni addirittura migliori.

«A livello di costo del denaro - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it - non ci sono grandi spazi di manovra. Non penso che l'Euribor va-

da in territorio negativo, mentre l'Eurirs (il riferimento per i mutui a tasso fisso ndr) è già a livelli molto bassi (1,89% per il ventennale e 2,02% per il trentennale ndr). Diverso il discorso per la componente spread che nelle settimane a venire e nel 2015 potrebbe subire ulteriori ribassi». Soprattutto per merito di Draghi che ha portato il tasso di sconto Bce allo 0,05%.

«Tra settembre e ottobre - continua Anedda - quando partiranno le prime operazio-

ni straordinarie della Bce dovremmo avvertirne subito gli effetti».

Si parla dei Tltro e dell'acquisto degli Abs annunciati dal presidente dell'istituto di Francoforte agli inizi di settembre. La prima mossa (la Bce presta liquidità alle banche a un tasso bassissimo, 0,10 punti oltre quello di riferimento, a condizione che questi soldi vadano a famiglie e imprese) non riguarda direttamente i mutui, ma dovrebbe liberare risorse che poi gli

istituti potrebbero destinare ai prestiti immobiliari. La seconda (acquisto di titoli bancari cartolarizzati rappresentativi di prestiti a imprese e famiglie), invece, agisce direttamente sui mutui. «Non escludo - spiega Anedda - che l'anno prossimo si possa arrivare a spread che oscillino all'1,50-1,60%. I livelli precedenti alla crisi».

Anche se oggi, numeri alla mano, l'obiettivo principale degli italiani è quello di passare da un mutuo contratto a condizioni sfavorevoli ai costi e ai tassi attuali. L'ultima rilevazione di MutuiOnline

ci dice che nel mese di agosto 2014, il 35,1% dei mutui è stato richiesto con finalità di surroga o sostituzione. Insomma per cambiare gratuita-

mente il proprio contratto con uno nuovo. Una corsa che ci fa capire quanto l'operazione possa essere conveniente. «Vista l'accelerazione dei tassi fissi verso il basso - conferma Anedda - Negli ultimi mesi molti sono passati ai nuovi prodotti che presentano condizioni ben più favorevoli. Basti pensare che un fisso contratto due o tre anni fa costava più del 6%, mentre oggi siamo intorno al 4%». Cosa vuol dire? Che su un mutuo trentennale da 100 mila euro a tasso fisso sottoscritto nel 2012 (è l'ultimo caso della tabella sulla surroga), con un tasso del 6%, ci sarebbero da pagare quasi 104 mila euro di interessi residui. Basta surrogarlo con un prodotto della stessa durata e carat-

teristiche ma ai tassi attuali, al 4,22%, per portare la quota di interessi da versare negli anni poco al di sotto della soglia dei 75 mila euro. Risparmio negli anni: circa 30 mila euro. Ed è solo uno dei tanti esempi. Per calcolare il taglio dei costi anche negli altri casi evidenziati nella tabella, è sufficiente fare la differenza tra le spese degli interessi residui del mutuo originario e quelle del nuovo mutuo scelto.

La portabilità del mutuo, come scritto, non ha costi. Anche perché non prevede la cancellazione della vecchia ipoteca e l'accensione di una nuova. La surroga è in pratica un avvicendamento della nuova banca al posto della precedente, quindi la

garanzia ipotecaria preesistente resta attiva. Le spese di istruttoria della pratica e di perizia sono a carico della banca che subentra con il nuovo contratto. È importante sottolineare che l'importo del nuovo mutuo dev'essere uguale al capitale residuo ancora da rimborsare e che mentre la vecchia banca è obbligata ad accettare l'estinzione del prestito, nessun istituto di credito deve, per legge, offrire mutui di sostituzione, decisione in ogni caso subordinata alla valutazione reddi-

tuale del cliente.

Alcuni istituti di credito inoltre si accollano anche le spese notarili, comunque nettamente più basse di quelle richieste per un mutuo ipotecario.

Dal punto di vista operativo bisogna recarsi presso la banca in cui si vuole accendere il nuovo mutuo portando la documentazione del vecchio. Dopo la valutazione reddituale, saranno le banche a completare l'operazione.

LE MIGLIORI OFFERTE

MILANO, impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000 - Rilevazioni del 09.09.14 a cura di mutuonline.it

Durata 20 anni

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
HELLO BANK!	2,11% (Euribor 1M + 2,10%)	€ 511	2,25%
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	2,09% (Euribor 3M + 2,00%)	€ 510	2,26%
BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	2,11% (Euribor 1M + 2,10%)	€ 551	2,28%
UNICREDIT	2,10% (Euribor 3M + 2,00%)	€ 510	2,29%
INTESA SANPAOLO	2,10% (Euribor 1M + 2,10%)	€ 507	2,30%
ING DIRECT	2,19% (Euribor 3M + 2,10%)	€ 505	2,35%
DEUTSCHE BANK	2,19% (Euribor 3M + 2,10%)	€ 515	2,36%
IW BANK	2,31% (Euribor 1M + 2,30%)	€ 521	2,37%
BANCA POPOLARE DI MILANO	2,19% (Euribor 3M + 2,10%)	€ 515	2,41%
BANCA SELLA	2,20% (Euribor 3M + 2,10%)	€ 515	2,44%
WEBANK	2,40% (Euribor 3M + 2,30%)	€ 525	2,45%
BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA	2,26% (Euribor 1M + 2,25%)	€ 518	2,46%
CREDEM	2,26% (Euribor 3M + 2,10%)	€ 515	2,48%
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA	2,15% (Euribor 3M + 2,10%)	€ 513	2,48%
GRUPPO BANCO POPOLARE	2,34% (Euribor 3M + 2,25%)	€ 522	2,58%



Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA	3,73% (fissato dalla banca)	€ 592	4,13%
GRUPPO BANCO POPOLARE	3,97% (IRS 20A + 2,20%)	€ 604	4,35%
INTESA SANPAOLO	4,00% (fissato dalla banca)	€ 606	4,36%
DEUTSCHE BANK	4,02% (IRS 20A + 2,25%)	€ 607	4,26%
BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA	4,02% (IRS 20A + 2,25%)	€ 607	4,37%
CREDEM	4,07% (IRS 20A + 2,30%)	€ 610	4,42%
IW BANK	4,24% (IRS 20A + 2,30%)	€ 619	4,35%
BANCA SELLA	4,27% (IRS 20A + 2,30%)	€ 620	4,59%
WEBANK	4,28% (IRS 20A + 2,50%)	€ 621	4,39%
BANCA POPOLARE DI MILANO	4,37% (IRS 20A + 2,60%)	€ 626	4,67%
HELLO BANK!	4,40% (fissato dalla banca)	€ 627	4,59%
BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	4,40% (fissato dalla banca)	€ 627	4,65%
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	4,48% (IRS 20A + 2,85%)	€ 621	5,83%

LA SURROGA SUL TASSO FISSO

Mutuo originario: 100.000 euro, tasso fisso, durata 20 anni

Migliori offerte di surroga disponibili su www.mutuionline.it il 12/09/2014

Elaborazione www.mutuionline.it

	Mutuo originario				Surroga a tasso fisso					
	Residuo				15 anni			20 anni		
	Tasso	Rata	Capitale	Interessi	Tasso	Rata	Interessi	Tasso	Rata	Interessi
2011	6,00%	716 €	91.500 €	54.665 €	3,70%	663 €	27.865 €	4,00%	554 €	41.573 €
2012	6,00%	716 €	94.500 €	60.253 €	3,70%	685 €	28.780 €	4,00%	573 €	42.936 €

Effetti della surroga su mutui a tasso fisso - Mutuo originario: 100.000 euro, tasso fisso, durata 30 anni

Migliori offerte di surroga disponibili su www.mutuionline.it il 12/09/2014

Elaborazione www.mutuionline.it



	Mutuo originario				Surroga a tasso fisso					
	Residuo				15 anni			20 anni		
	Tasso	Rata	Capitale	Interessi	Tasso	Rata	Interessi	Tasso	Rata	Interessi
2011	6,00%	600 €	96.000 €	98.170 €	4,18%	516 €	58.894 €	4,22%	471 €	73.408 €
2012	6,00%	600 €	97.500 €	103.981 €	4,18%	524 €	59.814 €	4,22%	478 €	74.555 €





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.