L'INCHIESTA

Casa, mutui alla riscossa grazie alle offerte taglia-rata

Con i tassi a zero e la surroga gli interessi calano anche di 47 mila euro su 20 anni

SANDRA RICCIO

Per il mercato immobiliare, ormai da mesi al palo, arrivano segnali incoraggianti. Nel terzo trimestre 2014 il settore registra infatti, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, un incremento del 3,6% di compravendite rispetto allo stesso periodo del 2013 pari a un totale di 206.945 transazioni. Il segno più si è visto soprattutto per il mercato delle abitazioni residenziali che, nel periodo considerato, sono salite di quattro punti percentuali. Un andamento finalmente positivo ma per Nomisma la vera svolta arriverà soltanto in presenza di prezzi più bassi e di un deciso ritorno del credito alla famiglie.

Intanto il mercato dei mutui pare evidenziare una ripresa a doppia cifra. L'Abi rileva, infatti, un incremento delle erogazioni del 28% nei primi otto mesi del 2014. Ma si tratta di un dato su cui domina pesantemente la surroga, vale a dire il contratto di sostituzione del vecchio mutuo con uno nuovo che offre condizioni migliori. Con il calo dei tassi Bce ai minimi di sempre, le famiglie si sono guardate intorno in cerca di offerte taglia-rata. Il trend prosegue a ritmi di vero e proprio boom che promette di crescere ancora: secondo le rilevazioni dell'Osservatorio MutuiOnline, nei primi dieci mesi del 2014, i mutui per sostituzione e surroga sono risultati ancora in cima alla classifica delle richieste degli italiani con una percentuale del 47,7%, segnando un +2% rispetto alle ultime rilevazioni e un +22% rispetto al primo semestre dell'anno.

tutto SOLDI
Casa, mutui alla riscossa grazie alle offerte taglia-rata

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

Come cambiare mutuo

	Caso 1 Capitale 55.344			Caso 2 Capitale 94.525		
	Tasso %	Rata €	Interessi €	Tasso %	Rata €	Interessi €
MUTUO ORIGINARIO						
	6,35	737	15.386	6,05	719	60.847
SURROGA A TASSO VARIABILE						
10 anni	1,86	506	5.494	-	-	-
15 anni	1,86	353	8.345	1,86	602	13.864
SURROGA A TASSO FISSO						
10 anni	3,26	541	9.585	3,45	673	26.691
15 anni	3,45	394	15.628	3,45	673	26.691
20 anni	-	-	-	3,75	560	39.978

Sostituzione con mutuo di surroga di mutui a tasso fisso accesi nel novembre 2002 e novembre 2012 (anni di massimi relativi per i tassi fissi). Sono presentate solo le soluzioni che consentono una riduzione o un sostanziale pareggio sia di rata mensile che di interessi passivi rispetto al mutuo originario. **Mutuo originario: 100.000 euro, durata 20 anni.** Migliori offerte di surroga rilevate su www.mutuionline.it il 21/11/2014

centimetri - LA STAMPA

Quanto si risparmia oggi con la surroga? Il calcolo di solito viene fatto guardando alla rata. L'alleggerimento può arrivare a diverse centinaia di euro al mese, soprattutto se si va a "rottamare" un mutuo acceso durante il picco dei tassi come è stato nel 2002 o il 2012. L'entità del risparmio diventa però molto più evidente se si mette sotto la lente la quota di interessi che viene tagliata con la surroga. Qui l'alleggerimento arriva a diverse decine di migliaia di euro e fa capire meglio il vantaggio che si ottiene. Per fare un esempio, un mutuo a 20 anni per 100mila euro acceso a tasso fisso (6,05%) nel 2012, oggi avrà un residuo di interessi da pagare che ammonta a 60.847 euro. Decidendo di surrogare il prestito e convertirlo in un mutuo a tasso variabile di oggi (tasso all'1,86%) e di portare la durata a 15 anni (quindi più corta), gli interessi rimanenti saranno pari a 13.864 euro. Vuol dire 47 mila euro di interessi in meno lungo tutto il periodo, a rata quasi uguale (vedi tabella).

Un risultato vantaggioso si ottiene anche considerando un mutuo acceso a tasso fisso (6,35%) nel 2002. Allungando la durata a 15 anni si riesce a ottenere oggi un tasso fisso al 3,45% che vuol dire una rata dimezzata a 343 euro. Se invece si va a una durata di 10 anni con un tasso variabile (1,86%) oltre a vedersi ridotta la rata da 737 euro a 506 si otterrà un accorciamento degli interessi residui che scenderanno di quasi 9 mila euro.

Per la surroga potrebbe essere l'ultima finestra disponibile. E' quanto sostiene Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline. «Nel momento in cui cambiano le prospettive economiche i tassi tendono a riallinearsi» spiega l'esperto che fa riferimento alle parole di Mario Draghi e al possibile intervento della Bce sul mercato dei titoli sovrani. Si parla molto di questa mossa ma ancora non c'è niente di ufficiale. «Di sicuro se venisse realizzata potrebbe trasformarsi in uno stimolo per l'economia e, con prospettive più concrete di ripresa economica, potrebbe far risalire i tassi» spiega Anedda. Dunque anche se il costo del denaro è a terra, potrebbe metterci poco a salire di qualche decimo di punto e allontanare e così i tassi fissi dai minimi storici».

Intanto in tv e sui giornali sono tornate le campagne pubblicitarie delle banche che cercano di attirare clienti nuovi. Quali sono oggi i livelli dei tassi migliori sul mercato? «Il tasso fisso si muove intorno al 3,70% sui 20 anni e scende al 3,5% sui 15 anni» spiega Anedda. La differenza di punti sta nel costo del denaro che cambia con la lunghezza temporale diversa. Il variabile invece è sotto al 2% perché l'Euribor è vicino a zero. Per le durate più brevi, intorno ai 10 anni, qualche banca si spinge anche all'1,50%.

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

MutuiOnline.it®
Più scelta, più risparmio

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.