

MUTUI CASA

È ora di comprare o cambiare mutuo Il tasso? Dipende...

Chi paga un interesse alto può ricontrattare per una soluzione più conveniente. Ecco come fare

La congiuntura attuale è quella davvero perfetta **per investire sul mattone**, ma anche per risparmiare se l'immobile è già vostro

► PESCARA

Il mattone torna a essere interessante: prezzi stabili e facilmente trattabili verso il basso per gli immobili, tassi bancari da minimo storico, interessanti possibilità di risparmio di chi ha già a che fare con rate e interessi. Insomma, se avete intenzione di acquistare una casa, nel quadro di un settore che offre segnali incoraggianti di ripresa,

è il momento di farlo: anzi, è quello di stipulare un mutuo e investirlo nel mattone usufruendo di condizioni che andranno avanti per un po', ma sulla cui durata effettiva nessuno è disposto a sbilanciarsi. Visto il quadro, ecco quindi una guida redatta per chi vuole comprarsi un tetto in Abruzzo, in particolare se si tratta di una prima casa.

Che il terreno sia favorevole si capisce dall'incremento delle compravendite (nel 2014 è stato del 36,6%) e da quello della richiesta di surroga (cioè di trasferimento del mutuo dalla vecchia banca e una che dia condizioni migliori) o di modifica delle condizioni: durata e tasso (nel secondo semestre del 2014 le richieste hanno riguardato il 49% dei mutui).

Per quanto riguarda i tassi di interesse applicati siamo davvero lontani da quelli di 10 o 15 anni fa. In Abruzzo le condizioni sono le stesse nelle quattro province. Su un mutuo ventennale di 100mila euro a tasso fisso per un'abitazione del valore di 180mila euro, Bnl offre il 3% con

rata mensile di 554,60 euro; Deutsche Bank il 3,07% con rata di 558,11 euro mese; stesso tasso per Che Banca! mentre il Credem dà il 3,29% con rata mensile di 569,23 euro. Col tasso variabile le condizioni migliorano nettamente, con un risparmio mensile di circa 60 euro. Bnl propone un tasso del 1,79% con

rata mensile di 495,90 euro; Che Banca l'1,87% e rata di 499,80; Credem il 2,21 con rata di 515,94.

COME MUOVERSI. Confermato il quadro, bisogna quindi capire qual è la strategia per ottenere le migliori condizioni possibili, questione che abbiamo girato a **Roberto Anedda**, direttore marketing di MutuiOnline.it, che ricorda come il prezzo del

denaro, grazie soprattutto all'iniezione di liquidità da parte della Banca Centrale Europea, «è ai minimi storici e ci rimarrà anche per un bel po'». «Di conseguenza conviene approfittarne» prosegue «sia per una nuova stipula che per la surroga di uno vecchio. In sostanza, vanno sfruttati questi tassi bassissimi che per quanto riguarda i mutui fissi sono intor-

no o addirittura al di sotto del 3 per cento, mentre per i variabili, grazie agli Euribor a zero e gli spread in continuo calo, si va intorno all'1,50-1,60. Ma nella scelta tra queste due soluzioni è opportuno porsi il problema di cosa accadrà in futuro: voglio dire che, dal nostro punto di vista, può essere opportuno scegliere il tasso fisso che, anche se al momento è circa il doppio, garanti-

sce un rimborso costante anche tra quattro o cinque anni, cioè quando la situazione potrebbe essere completamente diversa».

LA SURROGA. Ma è la surroga, cioè la stipula di un nuovo mutuo con un'altra banca al posto di quello vecchio ad offrire prospettive ancora più allettanti. Le elaborazioni effettuate da MutuiOnline.it confermano, infat-

ti, che l'eccezionalità dei tassi d'interesse ora disponibili rende appunto interessante la surroga non solo per mutui accesi in anni recenti, ma anche per finanziamenti partiti oltre dieci anni fa, con risparmi complessivi particolarmente rilevanti per il bilancio di una famiglia media. Prendendo in esame, per semplicità, i soli mutui a tasso fisso accesi tra il 2002 e il 2013, il

differenziale tra i tassi medi originali e i tassi fissi disponibili oggi è tale da permettere, grazie alla surroga, risparmi medi tra i 30.000 e i 40.000 euro su un mutuo iniziale di 120.000 con durata dai venti ai trenta anni. La stessa considerazione è valida sia per i mutui risalenti ai primi anni del 2000, quando i tassi fissi superavano abbondantemente il 6%, sia per mutui più recen-

ti a tassi più bassi, ma con ancora tanti anni di rimborsi davanti. In molti casi l'effetto è ancora più rilevante: su mutui trentennali accesi dal 2010 in poi una surroga potrebbe portare a risparmi fino a 80.000 euro. «Si calcola» spiega Roberto Anedda «che vi siano almeno un milione di mutui a tasso fisso ancora in essere, accesi in anni più o meno lontani. Ovviamente non

tutti potrebbero essere sostituiti, ma di certo è presente una quota non piccola che potrebbe godere di forti riduzioni, anche dai 2.000 ai 3.000 euro a famiglia, oltre ad una minore rata mensile. Ciò porta a stimare un possibile risparmio complessivo dai 3 ai 4 miliardi di euro ogni 100.000 mutui sostituiti e rinnovati».

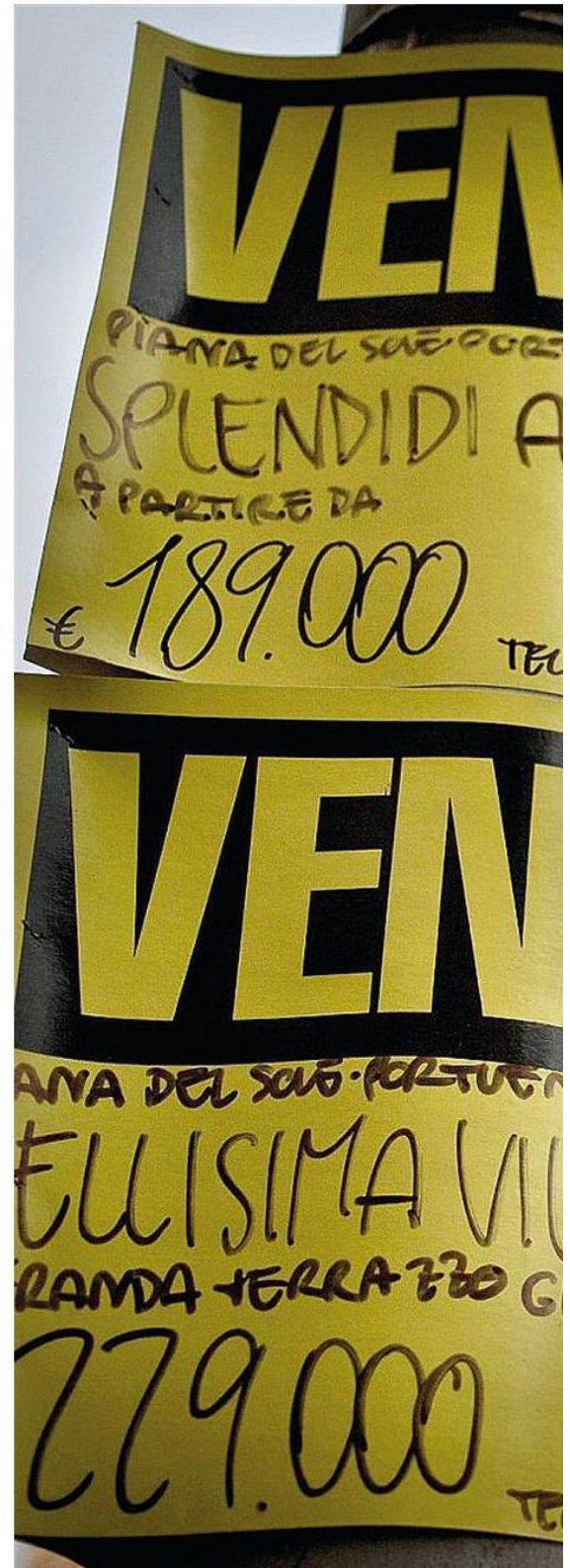
© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA SURROGA DEL MUTUO



LA SURROGA
È IL TRASFERIMENTO
A COSTO ZERO
DEL PROPRIO MUTUO
DA UNA BANCA
A UN'ALTRA
CHE PROPONGA
CONDIZIONI MIGLIORI

- Il vantaggio sta nella riduzione del costo delle rate non l'ammontare del mutuo in sé
- Per individuare le offerte è necessario richiedere preventivi a più banche
- La procedura, una volta accettata dal cliente, avviene tra banche e non comporta spese per il cliente
- La vecchia banca è obbligata ad accettare la richiesta di surroga







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.