

COMPRARE CASA

Mutui, come risparmiare grazie ai tassi al minimo

Con la surroga anche chi ha acceso un prestito tra il 2011 e il 2013 (saggi tra il 4% per il variabile e il 6% per il fisso) può spuntare sconti di rata sensibili

■ Le misure varate nell'ultimo anno da Mario Draghi per alimentare la ripresa hanno portato al progressivo abbassamento del costo del denaro ai minimi storici di sempre. Il 10 aprile, per esempio, il Bot annuale offriva un rendimento praticamente a zero, il Ctz scadenza 14.3.2016 lo 0,16%, il Btp a tre anni lo 0,30%, quello a cinque lo 0,51% e il Btp scadenza 1.6.2025 l'1,24%. Questo contesto di mercato ha permesso alle banche, sempre più interessate e disponibili ad aumentare le erogazioni di mutui, di ridurre progressivamente i tassi fino a livelli mai visti prima. Sui mutui a tasso fisso le migliori offerte partono da tassi addirittura sotto il 3% anche sulle durate più lunghe, oltre un punto percentuale sotto il precedente record del 4% risalente alla fine del 2010. Non meno interessanti i tassi variabili, che grazie agli Euribor a zero e gli spread in continuo calo partono attualmente dall'1,5%. Assai rilevante, anche se non di immediata evidenza, è l'effetto di questi tassi sui mutui di surroga, l'operazione che permette di sostituire a costo zero un mutuo che già si sta pagando con un nuovo mutuo, presso un'altra banca, a condizioni più convenienti.

Come fa notare Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it «veniamo da

anni in cui, a seguito della crisi finanziaria, i tassi dei mutui erano cresciuti notevolmente: chi ha acceso un mutuo tra il 2011 e il 2013 sta, a esempio, pagando tuttora fino a oltre il 4% per il solo spread (contro un'ampia offerta di spread a oggi già sotto il 2%), oppure tassi fissi anche superiori al 6%». La felice combinazione di tassi ai minimi e spread in calo consente ora a sempre più famiglie di ottenere un significativo beneficio tramite la surroga. Fin dall'anno scorso si è registrato un progressivo aumento delle surroghe sul totale dei mutui erogati, passato dal 7-8% a oltre il 40% in questi ultimi mesi. Le elaborazioni effettuate da MutuiOnline.it confermano del resto che l'eccezionalità dei tassi d'interesse ora disponibili rende interessante la surroga non solo per mutui accessi 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, a esempio, i mutui a tasso fisso accessi tra il 2002 e il 2013, «il differenziale tra i tassi medi originari e i tassi fissi disponibili oggi è tale», spiega Anedda - da permettere, grazie alla surroga, risparmi medi tra i 30.000 e i 40.000 euro su un mutuo iniziale di 120.000 euro con durata dai venti ai trenta anni». E in molti casi l'effetto

è ancora più rilevante: su mutui trentennali accessi dal 2010 in poi una surroga potrebbe portare a risparmi fino a 80.000 euro. La surroga offre, quindi, attualmente la possibilità per molte famiglie di garantirsi un risparmio medio dai 2.000 ai 3.000 euro l'anno sul proprio mutuo,

per di più con una rata mensile anche sensibilmente più bassa e la possibilità di accorciare la durata residua del mutuo rispetto a quella originaria. Grandissimi risparmi, rate più basse e mutui più corti possono quin-

IN TASCA

Vantaggio medio tra il 25% e il 40% dell'Irpef su un lordo annuo di 30.000 €

di essere gli effetti della surroga, anche se manca ancora una consapevolezza diffusa. «Verificare il risparmio sul proprio mutuo è in realtà semplice, e tramite le offerte disponibili su Mu-



tuiOnline.it si può calcolare in pochi minuti», ricorda Anedda. Molte persone, però, non hanno ancora idea di quanto possano essere rilevanti i risparmi ottenibili e continuano così a rimborsare il vecchio mutuo senza prendere in considerazione la surroga, magari convinti che sia passato ormai troppo tempo per ottenere un vantaggio sensibile. La potenzialità economica del fenomeno supera quasi l'immaginazione: «Il risparmio medio - dice Anedda - equivarrebbe a una riduzione dal 25% al 40% dell'Irpef su uno stipendio lordo annuo di 30.000 euro».

Basta dare un'occhiata ai migliori tassi dei mutui disponibili sul mercato (vedere tabelle in pagina). In base alle elaborazioni disponibili su Mutuonline.it, per esempio a Milano, un impiegato di 35 anni che richiedesse la surroga (cambia mutuo a spese zero), potrebbe spuntare un mutuo a 20 anni al tasso variabile tra l'1,62% e l'1,83% con rata tra 488 e 495 euro mensili per 100 mila euro (a fronte del valore di 200 mila euro dell'immobile). In caso, invece, di tasso fisso, la miglior rata oscillerebbe tra il 2,79% e il 2,89% con rata mensile tra 541 e 545 euro

EMO

3%

Sui mutui a tasso fisso le migliori offerte partono da saggi sotto il 3% anche per le durate più lunghe

LE MIGLIORI OFFERTE SU MUTUIONLINE.IT

Impiegato 35 anni, surroga (cambio del mutuo a spese zero), importo del mutuo € 100.000, valore dell'immobile € 200.000. Durata 20 anni

	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
■ BANCADINAMICA	1,61% (Euribor 3M + 1,60%)	€ 488	1,63%
■ CREDEM	1,61% (Euribor 3M + 1,60%)	€ 488	1,70%
■ INTESA SANPAOLO	1,63% (Euribor 1M + 1,65%)	€ 488	1,74%
■ BANCA POP. COMM. E INDUS.	1,78% (Euribor 1M + 1,80%)	€ 495	1,82%
■ BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	1,78% (Euribor 1M + 1,80%)	€ 495	1,83%
	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
■ CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	2,72% (IRS 20A + 1,90%)	€ 541	2,79%
■ INTESA SANPAOLO	2,70% (fissato dalla banca)	€ 540	2,84%
■ CREDEM	2,76% (IRS 20A + 1,95%)	€ 543	2,88%
■ IW BANK	2,84% (IRS 20A + 2,00%)	€ 547	2,88%
■ BANCA POPOLARE DI MILANO	2,81% (IRS 20A + 2,00%)	€ 545	2,89%



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.