



PIANETA CASA

Guida ai segreti per abbassare le rate del mutuo

Il tasso fisso è sempre più vantaggioso e con la surroga si risparmia fino a 100mila euro. Ecco come scegliere il più conveniente

Gian Maria De Francesco

a pagina 6

PIANETA CASA Realizzare il proprio sogno

FINANZIAMENTI

Ecco come scegliere il mutuo e abbassare il peso delle rate

*Il tasso fisso è sempre più vantaggioso, sale il rischio del variabile
Con la surroga si risparmia fino a 100mila euro. Il nodo del reddito*

Il mutuo è lo strumento principale per realizzare il sogno di tutti gli italiani: acquistare la propria abitazione. Per consentire ai lettori di orientarsi meglio nella scelta del finanziamento ipotecario, il *Giornale* ha elaborato un'altra guida pratica, derivante dalla positiva esperienza di

«Wall & Steet», il blog economico-finanziario de *il Giornale.it* (blog.ilgiornale.it/wallandstreet), che online continua a riscontrare sempre maggiore interesse. Roberto Anedda, direttore marketing di *MutuiOnline.it*, ci ha aiutato a orientarci meglio in questo mondo.

Gian Maria De Francesco

■ I primi timidissimi bagliori della ripresa economica hanno fatto tornare agli italiani la voglia di casa. Un segnale inequivocabile di questa tendenza è la ripartenza sempre più decisa del mercato dei mutui ipotecari. Nel primo trimestre del 2015, segnala l'Associazione bancaria italiana (Abi), l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 7,9 miliardi di euro, con un incremento del 50% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Il merito è, so-

prattutto, dell'immissione diliquida sul mercato da parte della Bce guidata da Mario Draghi che ha determinato un ulteriore abbassamento dei tassi. Ecco come orientarsi se si vuole diventare proprietari.

ECCO PERCHÉ CONVIENE SCEGLIERE IL TASSO FISSO

Nella situazione attuale conviene il tasso fisso perché su durate ventennali o trentennali la migliore offerta si attesta al 2,35% annuo. Le migliori offerte a tasso variabile partono da un tasso dell'1,4% annuo. Le differenze tra queste due diverse tipologie di prodotti sono inferiori a un punto percentuale. È



chiaro che, se dovesse concretizzarsi la ripresa economica, aumenterebbe anche l'inflazione e questo comporterebbe un rialzo dei tassi di interesse con un conseguente incremento di costo per i mutui a tasso variabile. La minima differenza con quelli a tasso fisso verrebbe annullata in breve tempo, mentre quel 2,35% che si paga attualmente resterebbe costantemente sotto controllo.

LA SOGLIA MASSIMA NON «SALVA» IL VARIABILE

Il mutuo a tasso variabile con il *cap*, ossia con un tetto massimo prefissato al tasso applicato, appare analogamente poco conveniente. La migliore offerta disponibile sul mercato fissa il tasso al 3,9%, mentre quella immediatamente successiva si attesta al 4,45% annuo. Si tratta

di 1,5/2 punti percentuali in più rispetto al miglior tasso fisso oggi praticato. Scommettere sul tasso variabile, inoltre, appare quanto meno azzardato perché difficilmente la Bce abbasserà ulteriormente i tassi (già allo 0,05%) e quindi le pro-

babilità di un rialzo futuro sono maggiori di quelle di un abbassamento.

MUTUO PIÙ VANTAGGIOSO SE COPRE UN PO' MENO

Perspuntare offerte convenienti è opportuno che l'ammontare del finanziamento non superi il 50-60% del valore dell'immobile. Maggiore è la quota di finanziamento richiesta maggiore sarà lo spread applicato al mutuo. Raggiungere l'importo massimo finanziabile (80%) fa salire la rata. Per acquistare ca-

sa e ottenere un risparmio, quindi, è sempre bene disporre di un capitale di partenza adeguato. Per un appartamento di taglio medio in zone semicentrali di città come Milano e Roma è bene partire da un minimo di 150mila euro. Altrimenti si può optare per le zone periferiche che sono meno care.

SE IL REDDITO NON È ALTO MEGLIO COINTESTARE

Sostenere la rata di un mutuo è un impegno che bisogna assumere per una durata molto lunga. Per essere sicuri di onorare le scadenze bisogna fare sì che la quota del reddito disponibile dedicata a questo pagamento non sia troppo elevata. La formula generica prevede che non si superi il 33% del reddito netto annuo che comprende anche la tredicesima ed è un po' più elevato dello stipendio mensile. Le banche, ovviamente, si premurano di valutare la busta paga del debitore e la sostenibilità generale del piano di ammortamento. C'è, però, un livello soglia che rende generalmente più facile la concessione del mutuo. L'Osservatorio *MutuiOnline.it* ha rilevato che il 70% dei mutui viene erogato a sottoscrittori con redditi netti superiori a 1.500 euro mensili. Se non si raggiunge questa cifra o se si vive in una grande città con un costo della vita più alto, è bene pensare in partenza al mutuo cointestato con il coniuge o con il partner.

«ROTTAMARE» IL MUTUO PER UN SUPER-RISPARMIO

Buona parte della crescita del mercato è dovuta alle surroghe, cioè alla sostituzione dei vecchi mutui con finanziamenti ipotecari nuovi cui sono applicati i più vantaggiosi tassi odierni. La richiesta finalizzata a questo scopo si attesta al 63,8%, a fronte del 28,9% di mutui per

l'acquisto della prima casa. Sui mutui stipulati nel pieno della crisi tra 2011 e 2013 (con spread oltre i 6 punti percentuali) si possono risparmiare fino a 100mila euro. La cifra scende attorno a 40mila euro per quelli accesi tra 2004 e 2010, mentre per i finanziamenti sottoscritti tra 2002 e 2003 il risparmio scende a 10mila euro. Dare un'occhiata alla situazione del proprio mutuo conviene sempre.

blog.ilgiornale.it/wallandstreet














IL TETTO CHE SCOTTA

Il mercato immobiliare mostra segni di ripresa e secondo l'Abi le erogazioni di nuovi mutui nel primo trimestre del 2015 sono state pari a 7,9 miliardi di euro (+50%)
[Fotogramma]

LE MIGLIORI OFFERTE

Migliori offerte di mutuo su www.mutuonline.it
MILANO. Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000 - Rilevazioni del 08.05.15

		BANCA	TASSO	RATA	ISC (Tae)
Durata 20 anni	VARIABILE	 banca di Amica	1,49% (Euribor 3M + 1,50%)	€ 482	1,56%
		 INTESA SANPAOLO	1,41% (Euribor 1M + 1,45%)	€ 478	1,62%
		 UniCredit	1,49% (Euribor 3M + 1,50%)	€ 482	1,67%
		 CREDEM	1,44% (Euribor 3M + 1,45%)	€ 480	1,73%
		 CheBanca!	1,64% (Euribor 3M + 1,65%)	€ 489	1,80%
Durata 20 anni	FISSO	 INTESA SANPAOLO	2,35% (fissato dalla banca)	€ 523	2,59%
		 CheBanca!	2,50% (IRS 20A + 1,80%)	€ 530	2,69%
		 Webank.it	2,58% (IRS 20A + 1,75%)	€ 534	2,73%
		 Webank.it	2,69% (IRS 20A + 2,00%)	€ 539	2,75%
		 HELLO BANK!	2,70% (fissato dalla banca)	€ 540	2,83%

		BANCA	TASSO	RATA	ISC (Tae)
Durata 30 anni	VARIABILE	 INTESA SANPAOLO	1,41% (Euribor 1M + 1,45%)	€ 341	1,59%
		 UniCredit	1,49% (Euribor 3M + 1,50%)	€ 345	1,64%
		 CheBanca!	1,64% (Euribor 3M + 1,65%)	€ 352	1,77%
		 UBI Banca Popolare Commercio & Industria	1,71% (Euribor 1M + 1,75%)	€ 355	1,82%
		 CREDEM	1,59% (Euribor 3M + 1,60%)	€ 350	1,82%
Durata 30 anni	FISSO	 INTESA SANPAOLO	2,35% (fissato dalla banca)	€ 387	2,56%
		 CheBanca!	2,54% (IRS 30A + 1,80%)	€ 397	2,69%
		 Webank.it	2,72% (IRS 30A + 2,00%)	€ 407	2,78%
		 HELLO BANK!	2,80% (fissato dalla banca)	€ 411	2,91%
		 Deutsche Bank	2,79% (IRS 30A + 1,75%)	€ 411	2,94%



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.