

TERREMOTO BREXIT

Mutui e prestiti «leggeri»

La Brexit ha anche qualche ricaduta positiva per coloro che hanno intenzione di indebitarsi: dal momento che anche la Federal Reserve manterrà i tassi americani fermi, i saggi di interesse europei resteranno bassi ancora a lungo, incentivando le famiglie italiane a richiedere un mutuo o un prestito personale. Ecco perché il Giornale ha pensato a

questa guida per risparmiare su mutui e prestiti. Per una prima scrematura si possono consultare siti specializzati come MutuiOnline, Facile.it o Segugio.it ma occorre ricordare che alcuni gruppi bancari di primo piano non sono inclusi nelle offer-

testi a cura di Ennio Montagnani

te analizzate da questi supermercati online. Di conseguenza, per una scelta ancora più personalizzata, si possono usare i risultati ricavati comodamente con il pc o il tablet online per poi recarsi a discutere del mutuo o del prestito con il proprio consulente di fiducia con il quale approfondire la sostenibilità delle rate nel medio e lungo periodo.

TASSO FISSO

Ora bastano meno anni per acquistare la casa



■ Un vantaggio può essere quello di accendere un mutuo di minore durata in anni. Vediamo perché. Gli esperti suggeriscono di mantenere la rata mensile del

mutuo entro un terzo del reddito netto: se, per esempio, entrano in famiglia 2.400 al mese, la rata non dovrebbe prevedere più di 800 euro. Ne deriva che, con il nuovo restringimento dei tassi di interesse post Brexit, è possibile riuscire ad accorciare la durata del mutuo. Infatti se pochi anni fa le entrate mensili erano di 2.000 euro e per un mutuo trentennale da 100mila euro erano richiesti 477 euro al mese, oggi per lo stesso importo (100mila euro), si può ottenere un mutuo ventennale con 500 euro. Si tratta di un vantaggio non indifferente, perché la struttura dei mutui è tale che gli interessi sono più alti in funzione della durata, cioè si pagano più interessi alla banca se il mutuo dura di più e viceversa. Il mutuo a tasso fisso è da preferire a quello variabile perché assicura, per tutta la durata, che la rata resterà costante evitando brutte sorprese. Ma questa caratteristica dei mutui a tasso fisso, ha dei costi. «Fino ad alcuni anni fa», puntualizza Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline «il differenziale tra i mutui a tasso fisso e quelli a tasso variabile si attestava tra i due e i tre punti percentuali e questo obbligava ad una profonda riflessione

le famiglie». Ipotizzando 200mila euro di mutuo ventennale, con il «variabile» la rata mensile si aggira intorno ai 450-460 euro, mentre con il «fisso» si arriva a 500- 505 euro.

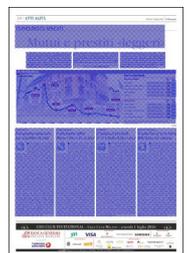
TASSO VARIABILE

È una buona scelta Ma se è fino a 10-15 anni



■ L'impatto della Brexit rende più facile confrontare la convenienza del tasso variabile rispetto al fisso. Chi sceglie un mutuo a tasso variabile privilegia il rispar-

mio a quello della «assicurazione» sulla stabilità della rata per tutta la durata del mutuo. «In questo scenario post Brexit», dice Anedda «si può ipotizzare che gli attuali tassi possano persistere per un prolungato numero di anni. Se così fosse, un mutuo a tasso variabile fino a 10 o massimo 15 anni, potrebbe rivelarsi non del tutto azardato rispetto a quello a tasso fisso. Si potrebbero infatti sostenere rate mensili di minore importo e, se anche poi si concretizzasse un aumento dei tassi e, quindi delle rate, negli ultimi anni del mutuo questo peserebbe relativamente poco, in quanto alla fine del prestito si pagano meno interessi e più quota capitale». In questo modo, per un mutuo da 200mila euro per 10 anni, con il mutuo a tasso variabile si pagherebbero 208.000 euro complessivi (capitale + interessi) mentre con il tasso fisso si pagherebbero 215.500, con un risparmio di 7.500 euro, mentre per un mutuo di 15 anni il risparmio potrebbe arrivare a 16mila euro: 215mila euro con il mu-



tuo a tasso variabile contro i 231mila da restituire con il tasso fisso. Tuttavia, trattandosi di investimenti a medio lungo termine non si può trascurare un altro effetto che sembra essere passato in sordina: l'inflazione. Con un mutuo a tasso variabile ci si troverebbe esposti a un rialzo dei tassi di mercato (e quindi della rata mensile del mutuo) che potrebbe risultare non sostenibile.

SURROGA

Il trasloco è più facile E c'è il modo di fare cassa



■ Gli impatti della Brexit aumentano i vantaggi della portabilità del mutuo (surroga), la procedura introdotta da una legge del 2007, nota anche come Legge Bersani,

che consente di trasferire a costo zero il proprio mutuo da una banca a un'altra, modificando i parametri del mutuo stesso (durata, tasso) senza però variare il debito residuo, rendendo così conveniente la sostituzione del mutuo. Si tratta di un'opzione che resta molto interessante anche alla luce degli impatti della Brexit per le famiglie che in passato hanno contratto un mutuo e che oggi volessero usufruire dell'attuale regime di bassi tassi di interesse. Per esempio, un mutuo di 20 anni da 200mila euro, attivato nel giugno 2012, comporta una rata mensile di 1.551 euro: se si attivasse la surroga con un nuovo mutuo a tasso fisso al 2% sui 175mila euro di capitale residuo si passerebbe ad una rata da 1.127 euro, con un risparmio mensile di 424 euro, 5.088 euro in meno all'anno e ben 76.320 euro da pagare in meno alla banca. Nel caso, invece, di un mutuo da 150mila euro a tasso fisso trentennale contratto nel giugno 1996 con rata mensile di 1.101 euro, è possibile rifinanziare i 87.176 euro di capitale residuo con un nuovo mutuo decennale al 2% pagando 802 euro, pari a 299 euro di risparmio mensile, ovvero 3.588 euro annuali e 35.880 euro complessivi nei 10 anni. Se, infine, oltre all'importo per estinguere il vecchio mutuo si necessita di liquidità, con la sostituzione del mutuo si può ottenere una somma aggiuntiva.

PRESTITI PERSONALI

Si paga fino al 3% in meno Attenzione alle clausole



■ L'ondata di ribassi dei tassi di interesse dopo la Brexit incentiva anche i prestiti personali. A patto, tuttavia, di seguire alcuni consigli. «Chi sta pensando ad un prestito personale finalizzato deve confrontare le offerte per quella specifica finalità» suggerisce Anedda. In pratica, chi sta pensando a un viaggio, a un master universitario per i figli, ai mobili oppure alla ristrutturazione della casa fa bene a specificare che è questa la finalità del prestito: rispetto a quelli senza finalità si possono infatti spuntare anche due o tre punti di interessi in meno da pagare. Il secondo consiglio è invece quello di studiare bene la durata del prestito,

perché ora sono molti gli operatori che arrivano a diluire la restituzione fino a 10 anni. Poi, occorre ricordare che la notorietà della società che eroga il prestito non coincide necessariamente con l'affidabilità. Infatti, chi richiede un prestito è il debitore e deve essere interessato ad avere il tasso più conveniente e le migliori condizioni. Semmai, dice Anedda, occorre prestare la massima attenzione che nel contratto da firmare ci siano indicate in modo chiaro tutte le clausole (comprese le assicurazioni non obbligatorie) che potrebbero pesare sul costo complessivo del prestito. Infine una riflessione sul prestito per l'auto nuova. «È sempre conveniente, prima di firmare con il concessionario, esaminare quali condizioni ci vengano offerte da altre finanziarie», sottolinea Anedda. Se ci si presenta come pagatore cash, si potrebbe spuntare uno sconto aggiuntivo o qualche optional in più.

LA FOTOGRAFIA

EURIBOR 6 MESI



MUTUI A CONFRONTO

Tasso variabile		Rata in €	ISC (Taeg)
HELLO BANK!	0,89% (Euribor 1M + 1,25%)	€ 455	1,01%
CARIPARMA - CREDIT AGRICOLE	0,87% (Euribor 3M + 1,15%)	€ 454	1,02%
MONTE DEI PASCHI DI SIENA	0,82% (Euribor 6M + 1,00%)	€ 452	1,03%
BANCADINAMICA	0,92% (Euribor 3M + 1,20%)	€ 456	1,03%
CREDEM	0,71% (Euribor 3M + 0,99%)	€ 447	1,06%

Tasso fisso		Rata in €	ISC (Taeg)
VENETO BANCA	1,71% (IRS 20A + 0,90%)	€ 492	1,93%
INTESA SANPAOLO	1,80% (fissato dalla banca)	€ 496	2,03%
CARIPARMA - CREDIT AGRICOLE	1,90% (IRS 20A + 0,80%)	€ 501	2,06%
HELLO BANK!	1,95% (fissato dalla banca)	€ 504	2,09%
BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	1,95% (fissato dalla banca)	€ 504	2,16%

Offerte per un mutuo di € 100.000, valore immobile € 200.000, durata 20 anni
Fonte: www.mutuionline.it



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.