

Per i mutui è il momento di valutare la scelta della surroga

Mai tassi così favorevoli
Anche chi ha il variabile può considerare il fisso

Antonio Criscione

■ I mutui non sono proprio una di quelle cose a scadenza "stagionale", perciò può sembrare strano che vengano inclusi in una check list di cose da guardare alla ripresa delle attività dopo la pausa estiva. In realtà quella dei mutui è effettivamente una stagione particolare, che dura da qualche tempo, ma che probabilmente è in uno dei momenti più favorevoli. Spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it: «Un momento con tassi così bassi, anche per il mutui a tasso fisso, difficilmente si ripeterà in futuro. Chi è nella prima parte della vita del mutuo, farà sicuramente bene a valutare se procedere a una surroga. Quindi fare il conto di quanto dovrà ancora pagare di interessi e di quanto pagherebbe surrogando il mutuo. I risparmi possono essere notevoli, nell'ordine di molte migliaia di euro». Il risparmio potrebbe essere utilizzato sia per ridurre la spesa mensile, sia per accorciare la durata del mutuo. Dipende dalle situazioni.

E quindi prendere la calcolatrice e fare di conto. Molto probabilmente la risposta sarà positiva: conviene fare il passaggio. Le offerte sono molte. Attenzione però se si è comprato un immobile con un finanziamento che ai tempi arrivava all'80%. Quando è stato concesso l'immobile probabilmente era stato valutato più di quanto lo sarebbe adesso (sia per la caduta del mercato, sia perché i criteri imposti dalla direttiva europea sui mutui sono più stringenti) e il meccanismo dell'ammortamento alla francese potrebbe aver fatto estinguere una parte limitata del debito originario. Quindi potrebbero esserci difficoltà a ottenere la surroga.

«Chi ha un mutuo a tasso variabile - continua Anedda - potrebbe in questo periodo anche valutare se passare al fisso. Certo pagherebbe un po' di più nell'immediato, ma potrebbe avere la sicurezza di fissare la rata in un periodo in cui la convenienza ha raggiunto i livelli massimi». Alla voce tassi occorre anche verificare se la propria banca sta applicando le re-

gole dettate dalla Banca d'Italia sugli spread da applicare a tutti i tassi negativi. «Fino a qualche anno fa - spiega Anedda - nessuno avrebbe immaginato che ci sarebbero stati tassi negativi in Italia. Le banche non avevano previsto questa ipotesi, quindi è difficile che sia nei contratti». Nei mutui più recenti magari il floor a zero in caso dei tassi negativi viene previsto e pubblicizzato (così come prescritto), ma per il passato questo non era avvenuto quasi mai.





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.