

# OGGI RISPARMIO



## HAI FATTO IL CHECK UP AL TUO MUTUO?

TASSO DI INTERESSE, AMMONTARE DELLA RATA, DURATA  
NEL TEMPO: TUTTE LE VARIABILI DA VALUTARE PRIMA  
DI SCEGLIERE **IL PRESTITO PER ACQUISTARE L'ABITAZIONE**

.....

### L'INTERVISTA

#### **ROBERTO ANEDDA**

Vicepresidente di  
*MutuiOnline.it*: «Chiedete  
il finanziamento  
prima delle vacanze».



# Interesse, rata, durata: 3 variabili per scegliere

IL COSTO MENSILE NON PUÒ ESSERE SUPERIORE AL **30-35% DEL PROPRIO REDDITO NETTO**: UNA VOLTA CALCOLATA QUESTA SOMMA, SI PUÒ SCEGLIERE IL PRODOTTO PER NOI

Sappiamo tutti che cos'è un mutuo: il prestito in un periodo di tempo lungo, fino a 40 anni, fatto da una banca a chi vuole acquistare (o costruire, o ristrutturare) una casa ma non ha tutti i soldi necessari. Siamo però sicuri di conoscere davvero bene come funziona, a quali elementi prestare attenzione prima di sceglierlo e come calcolare se possiamo permetterci la rata? Vediamo gli elementi da tenere d'occhio.

## Quanto si può chiedere.

Per la prima casa si può chiedere fino all'80% del valore dell'immobile, alcune banche arrivano fino al 100%. Per la seconda casa, in media non si va oltre il 70%.

## 42 MILIARDI

**l'ammontare stimato di mutui sottoscritti in Italia nel 2017: -6% rispetto al 2016**

**Peso sul reddito.** Il mutuo non può costare, in termini di rata mensile, oltre il 30-35% del proprio reddito netto: la percentuale può aumentare per chi ha guadagni elevati, e diminuisce per i redditi bassi.

**Rata.** È l'importo da restituire ogni mese (oppure ogni 3, 6 o 12 mesi), in base al "piano di ammortamento". Gli interessi annui versati con le rate possono essere detratti dalle tasse (Irpef) per il 19% fino a un massimo di 4 mila euro, ma solo per la prima casa.

**Fisso o variabile?** Il tasso di interesse è il prezzo che si paga alla banca per i soldi ricevuti in prestito. È fisso quando non varia per tutta la durata del prestito (pure la rata non cambia). È variabile quando dipende da alcuni parametri finanziari, a cui può essere applicata una maggiorazione (lo "spread", da non confondere con quello sui titoli di Stato). Esistono tassi misti, con rata variabile o tetto massimo, ma sono meno utilizzati.

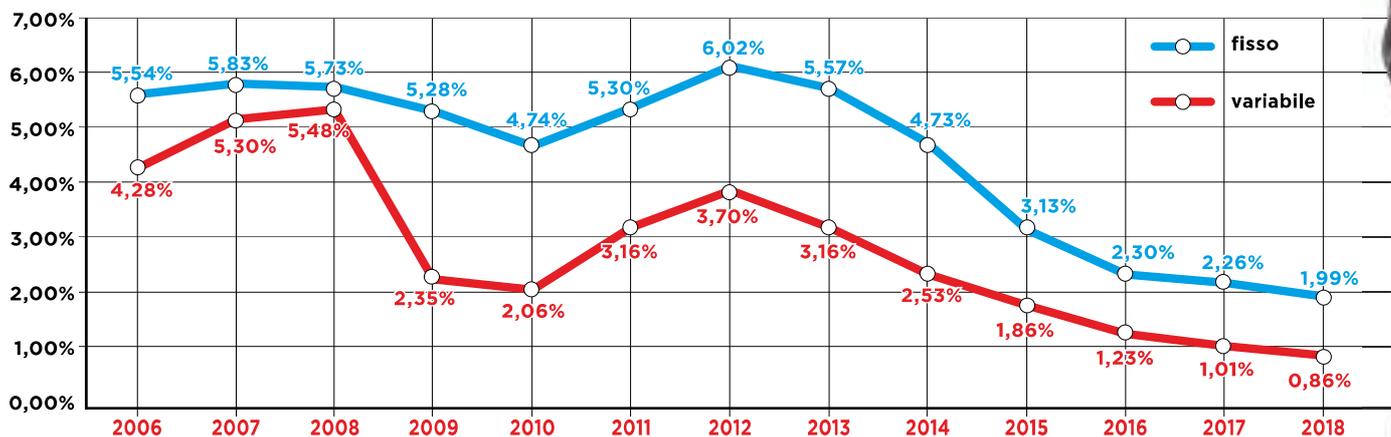
**Taeg.** Il tasso annuo effettivo globale (chiamato anche Isc, indicatore sintetico di costo) considera tutte le spese collegate al mutuo, che di solito si pagano in anticipo.

**Durata.** Va solitamente da 5 a 30 anni, ma alcune banche arrivano a 40 anni. Maggiore durata si traduce con rate più basse ma alla fine la spesa sarà più elevata. Inoltre, dai 25-30 anni in su, le rate si riducono sempre meno.

**Surroga.** È la possibilità di cambiare il proprio mutuo in corso, sostituendolo con uno più conveniente di una banca differente dalla propria, in maniera gratuita. Oltre che sul tasso di interesse, si può intervenire sulla durata, riducendola o allungandola. Se non si vuole cambiare banca, si può provare a rinegoziare il mutuo con la propria, allungando la durata per ridurre il peso delle rate.

## FISSO E VARIABILE A CONFRONTO NEGLI ULTIMI 12 ANNI

A confronto, l'andamento dei tassi d'interesse fisso e variabile medi sui mutui in Italia dal 2006 a oggi. La distanza minima è stata raggiunta nel 2008, poi la forbice si è allargata andando infine a ridursi progressivamente fino a oggi.



# «Fate il check al vostro prestito prima di partire per le vacanze»

IL MOMENTO POSITIVO PER I FINANZIAMENTI POTREBBE ESSERE AL CAPOLINEA

di Daniela Stigliano

## LE OFFERTE MEDIE SUL MERCATO

Tasso variabile				Tasso fisso			
DURATA	TASSO	RATA	ISC*	DURATA	TASSO	RATA	ISC*
10 anni	0,38%	849 euro	0,63%	10 anni	0,89%	871 euro	1,12%
15 anni	0,55%	579 euro	0,63%	15 anni	1,25%	610 euro	1,41%
20 anni	0,55%	440 euro	0,59%	20 anni	1,45%	480 euro	1,58%
25 anni	0,48%	354 euro	0,62%	25 anni	1,75%	412 euro	1,87%
30 anni	0,48%	298 euro	0,61%	30 anni	1,85%	362 euro	1,96%
35 anni	1,06%	285 euro	1,16%				
40 anni	1,06%	256 euro	1,15%				

*Le condizioni medie dei mutui a tasso fisso e variabile attuali (dati a fine maggio).*

«Se dovete sottoscrivere un mutuo, fatelo subito: non aspettate di tornare dalle vacanze». È un suggerimento molto diretto quello di Roberto Anedda, vicepresidente e direttore marketing di *MutuiOnline.it*, comparatore *on line* di finanziamenti dal 2000 che fornisce anche servizi di consulenza e intermediazione. Poi Anedda precisa: «Non sto dicendo di scapicollarsi a comprare casa, ma se si ha già un progetto di acquisto o di cambio di abitazione, allora vale la pena di accelerarlo per ridurre il costo del finanziamento».

**BROKER ON LINE**  
**Roberto Anedda,**  
**vicepresidente**  
**e direttore**  
**marketing**  
**di *MutuiOnline.it*.**

### Bisogna far tutto in un mese o poco più?

«L'importante è che chiunque abbia un mutuo faccia un check e chi vuole chiederlo si informi bene: tutti si preoccupano se il prezzo delle zucchine varia di qualche centesimo, ma non di quanto spendono per il proprio mutuo, senza rendersi conto di quante cassette di zucchine potrebbero comprare con quel risparmio».

### Perché tempi così rapidi?

«Perché il momento positivo potrebbe essere al capolinea. Negli ultimi anni c'è stata un'assoluta facilità da parte delle banche nell'erogazione dei mutui, mentre ora numerosi indicatori fanno pensare che l'uscita da questa fase sia vicina».

### Quali indicatori?

«Siamo di fronte a una stagione di incertezza. A livello europeo, il QE (*Quantitative Easing*,

ovvero la messa a disposizione di liquidità) al 30 settembre come minimo andrà rivisto e si capirà se l'ombrello della Bce ci sarà ancora o no. E nel 2019 scadrà la presidenza di Mario Draghi. Anche a prescindere dalla situazione dell'Italia e delle azioni di politica economica che il nuovo governo metterà in campo a favore o meno dell'Euro, potremmo insomma arrivare a una maggiore difficoltà, da parte nelle nostre banche, ad avere tutto il denaro che hanno adesso e a costi così bassi».

### Oggi meglio un tasso variabile o fisso?

«Se si vuole escludere qualsiasi rischio, è meglio il fisso. Soprattutto per chi deve sottoscrivere un mutuo nuovo. Se se ne ha già uno in corso, non ha senso cambiarlo se la differenza è di pochi decimi di punto».



[www.mutuionline.it](http://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.