

Mutui, la prima cosa da fare è confrontare il Taeg

Con una scelta azzeccata si possono risparmiare decine di migliaia di euro

Vito Lops

■ Stipulare il “mutuo perfetto” (quello meno caro rispetto al proprio profilo di rischio sia per interessi, sia per costi generali) può consentire un risparmio di decine di migliaia di euro rispetto a chi stipula il “mutuo pigro” accettando passivamente le condizioni proposte dalla banca presso la quale si ha il conto corrente (che è statisticamente poco probabile risulti la migliore sul mercato proprio nel momento in cui la vitaci indifferenza verso un finanziamento ipotetico). Questo perché il mutuo è un contratto ad elevata leva finanziaria (in media 130mila euro) e di durata significativa (in media 20-25). Quindi ogni errore va moltiplicato per l'importo del mutuo e per la sua (al pari elevata) durata. E si paga quindi molto caro. Inoltre, anche chi sta già pagando un mutuo deve mantenere sempre le antenne dritte. Perché, anche ipotizzando che abbia stipulato il

“mutuo perfetto”, con il passare del tempo e in assenza di un mancato adeguamento dello stesso ai cambiamenti di mercato quel prodotto può degradare in corsa nella condizione di “mutuo pigro”.

Vediamo quali sono gli accorgimenti principali da seguire in entrambi i casi. Il primo consiglio per risparmiare quando ci si orienta sul primo contratto è confrontare le offerte in base al Taeg (Tasso annuo effettivo globale). Questo tasso, a differenza del Tan (Tasso annuo nominale) che tiene conto solo degli interessi, include anche i costi fissi iniziali eventualmente addebitati al mutuatario dalla banca (istruttoria, perizia, spese di incasso rata, ecc.). Quindi solo il Taeg dà la misura di quanto costa effettivamente il mutuo. Conviene poi, come secondo passaggio, confrontare le offerte su più durate. Perché la durata può incidere sul tasso praticato dalla banca (tendenzialmente più elevata è la durata, come accade per le obbligazioni, maggiore è il tasso di interesse). Quanto alle assicurazioni, bisogna sapere che il mutuo ne comporta una obbligatoria (incendio e scoppio sulla casa) e altre formule (rimborso delle rate in caso di eventi accidentali, dalla perdita del

posto del lavoro fino al decesso) facoltative. In nessuno dei due casi però è obbligatorio stipulare l'assicurazione con la banca che eroga il mutuo che solitamente tende a proporle. È bene guardarsi in giro valutando prodotti analoghi anche direttamente nel bouquet di compagnie assicurative. A caccia del costo minore.

La scelta del tasso? L'amletico dubbio tra fisso e variabile spesso viene risolto con una decisione di pancia. Solitamente la paura (per un aumento futuro dei tassi) orienta verso il fisso. Negli ultimi anni però il variabile si è rivelato una scommessa assai vincente per chi ha avuto meno paura. I livelli attuali vedono il fisso costare mediamente poco meno del 2% (il tasso però può variare in base alla durata e al *loan to value*, ovvero in relazione all'importo del mutuo in rapporto al valore dell'immobile) e il variabile intorno allo 0,8%. Il variabile costa quindi in partenza 100 punti base in meno rispetto al fisso. Va tenuto conto che i tassi non possono che salire ma che, stando ai future del mercato, dovrebbero aumentare di 60-80 punti base nel giro dei prossimi 5 anni. Questa valutazione è importante anche in ottica di chi vuole cambiare il mutuo in corsa.

I TASSI MIGLIORI SU FISSO E VARIABILE

1,8%

IL MIGLIOR FISSO

Il tasso migliore che oggi si può stipulare su un mutuo a tasso fisso. Va tenuto conto che oltre allo spread (deciso dalla banca) il tasso fisso dipende dal valore degli indici Eurirs di pari durata rispetto al mutuo il giorno della stipula. Da inizio anno gli indici Eurirs sono in forte calo, con il tasso ventennale sceso all'1,2%, come conseguenza del rallentamento economico.

0,8%

IL MIGLIOR VARIABILE

Il tasso migliore del mercato oggi su un mutuo variabile. Si ottiene sommando lo spread (deciso dalla banca) all'indice Euribor (che è negativo, ovvero -0,33%) e che quindi andrebbe tecnicamente sottratto allo spread.

Il punto di partenza è conoscere tasso e durata residua (se mancano pochi anni ha poco senso cambiare perché la gran parte degli interessi è stata già pagata). Quando conviene cambiare mutuo? «Ci deve essere una differenza tra il tasso che si sta pagando e il nuovo mutuo di surrogato di almeno 75-100 punti base - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it -. Quindi per chi sta pensando di surrogare (trasferire gratuitamente il mutuo presso un'altra banca con la possibilità di modificare tasso e durata ma non importo residuo, ndr) da fisso a fisso, vuol dire che il suo tasso attuale debba essere vicino al 3%. Può anche essere interessante un passaggio da fisso a variabile se la durata residua non è superiore ai 15 anni. In questo caso anche chi sta pagando un fisso al 2% trarrebbe convenienza da un variabile sotto l'1%. Per ogni 100mila euro di durata residua un riduzione del tasso dell'1% equivale a un risparmio di 40-60 euro al mese».

Prima di andare alla rottura con la propria banca si può sempre proporre la rinegoziazione del tasso sul livello del migliore che offre il mercato parallelo delle surroghe.



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.