

Imparate ad approfittare dei mutui a poco prezzo

NESSUNA FRETTA, SE NON AVETE TROVATO L'ABITAZIONE GIUSTA: I **TASSI COSÌ BASSI DOVREBBERO DURARE ALMENO ALTRI 6-8 MESI**. LE REGOLE PER CAMBIARE FINANZIAMENTO

di Daniela Stigliano

Mutui mai così convenienti. È l'effetto dell'ultimo "regalo" del presidente della Banca centrale europea Mario Draghi, prima della scadenza del suo mandato a fine ottobre: una nuova iniezione di liquidità sul mercato (quello che viene chiamato *quantitative easing*), che ha fatto scendere ancora il costo del denaro fino a farlo finire addirittura sotto zero. E così, **anche i tassi di interesse sui finanziamenti per la casa sono scesi, in alcuni casi sotto l'1%**.

Non solo. La mossa di Draghi ha imposto di fatto alle banche di aprire i cordoni della borsa e di far "circolare" il denaro. E **gli istituti di credito hanno iniziato a spingere più di prima proprio sui mutui**. Non tanto perché ci guadagnino più di prima, piuttosto perché è un ottimo modo per assicurarsi a lungo termine clienti a cui poi offrire anche altri prodotti e servizi.

PIÙ DOMANDA

La conseguenza è una ripresa consistente delle richieste di finanziamento, iniziata già a fine agosto, quando il mercato scommetteva in anticipo sulle decisioni della

88,5%
l'incidenza dei mutui a tasso fisso su tutti i finanziamenti erogati nel 2019 fino al 30 settembre: è un nuovo record. Ancora in calo al 10,1% quelli a tasso variabile

Bce, e continuata per tutto settembre e ottobre. E se nei primi otto mesi di quest'anno i nuovi mutui avevano in totale un valore di circa 21 miliardi di euro, in discesa rispetto al 2018, a fine anno si potrebbe capovolgere il trend negativo e chiudere persino in positivo. Anche perché c'è pure un **ritorno della "voglia mat-**

ta" di surroga, cioè della sostituzione del proprio mutuo con un altro a prezzi più convenienti e senza costi. Forse persino con qualche eccesso. Perché, come sempre, le variabili in gioco per decidere un passo impegnativo come la sottoscrizione del mutuo sono varie. E vanno tutte valutate bene.

«Certo, la soglia dell'1% sotto la quale sono scesi i tassi è emotiva ancor più che psicologica», commenta Roberto Anedda, vicepresidente di gruppo MutuiOnline, «ma bisogna entrare in un'ottica diversa. **L'abbassamento ulteriore del costo del**

denaro, addirittura negativo, è un fatto strutturale di più lungo respiro, più di quanto si pensasse». Bisogna, insomma, non farsi prendere dalla fretta. E, prima di decidere, fare ragionamenti diversi a seconda del proprio caso.

ACQUISTO

Quasi sei mutui su dieci sono andati, tra luglio e settembre, a chi ha comprato la sua prima casa, a cui si aggiunge il 5,9% per la seconda abitazione. E questo nonostante le richieste di questo tipo fossero in tutto nemmeno il 30% del totale. Ma se le banche sono più disponibili

SOTTO LA SOGLIA PSICOLOGICA DELL'1%



Tassi percentuali medi di interesse su mutui fissi e variabili a 20 e 30 anni. (*) Dati al 30 settembre



a concedere finanziamenti a chi acquista, **accelerare i tempi è conveniente solo per chi ha già trovato la casa giusta ed è determinato a chiudere il finanziamento**: inutile infatti aspettare condizioni migliori, cioè un ulteriore ribasso, che difficilmente ci sarà, mentre si rischia di perdere un'opportunità. Se però siete ancora in cerca dell'abitazione da comprare, non c'è alcuna ragione di decidere in fretta: **nei prossimi 6-8 mesi c'è una ragionevole tranquillità di non vedere un rialzo dei tassi**. Con un costo del denaro così contenuto, invece, anche

€ 128.256
l'importo medio dei mutui erogati nei primi 9 mesi 2019, in aumento rispetto ai € 127.787 del 2018: con tassi più bassi si hanno importi più alti a parità di rata

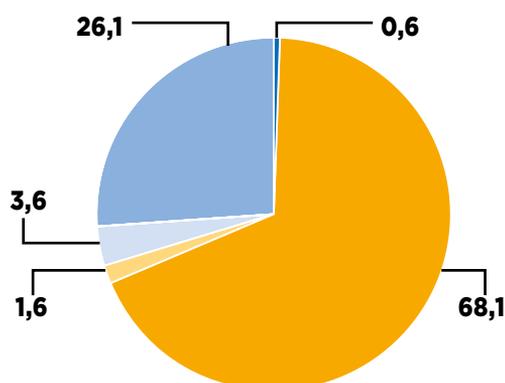
chi del mutuo non avrebbe bisogno potrebbe fare un pensierino a farsi finanziare l'acquisto della casa almeno in parte, tenendosi in tasca un po' di liquidità.

SURROGA

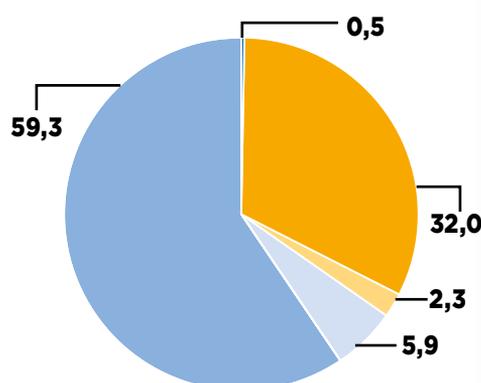
A fronte del 68,1% di richieste, le surroghe erogate sono state il 32% nel terzo trimestre 2019. Perché non

basta pensare di sostituire il mutuo in essere solo perché i tassi sono andati sotto l'1%. Le condizioni da considerare (e che le banche tengono in conto) sono tre: **la differenza con gli interessi che si pagano sul finanziamento che si ha già dev'essere almeno di 40 centesimi**; la vita residua dev'essere **almeno di un terzo della durata originaria**, e comunque superiore a 5 anni per un mutuo di 20; il capitale rimasto da pagare **non dev'essere di poche decine di migliaia di euro**. Altrimenti, inutile presentare la richiesta: non ne vale la pena.

RICHIESTE



EROGAZIONI



Consolidamento Sostituzione e surroga Ristrutturazione e costruzione
Acquisto seconda casa Acquisto prima casa

Richieste ed effettive erogazioni (in %) di mutui nel terzo trimestre 2019. Osservatorio MutuiOnline.it



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 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.