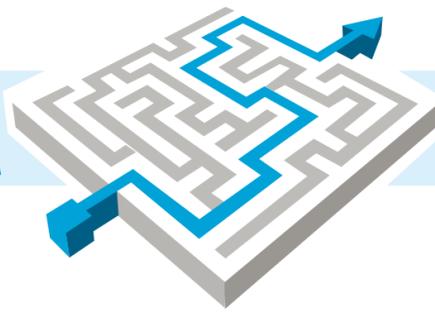


LA GUIDA

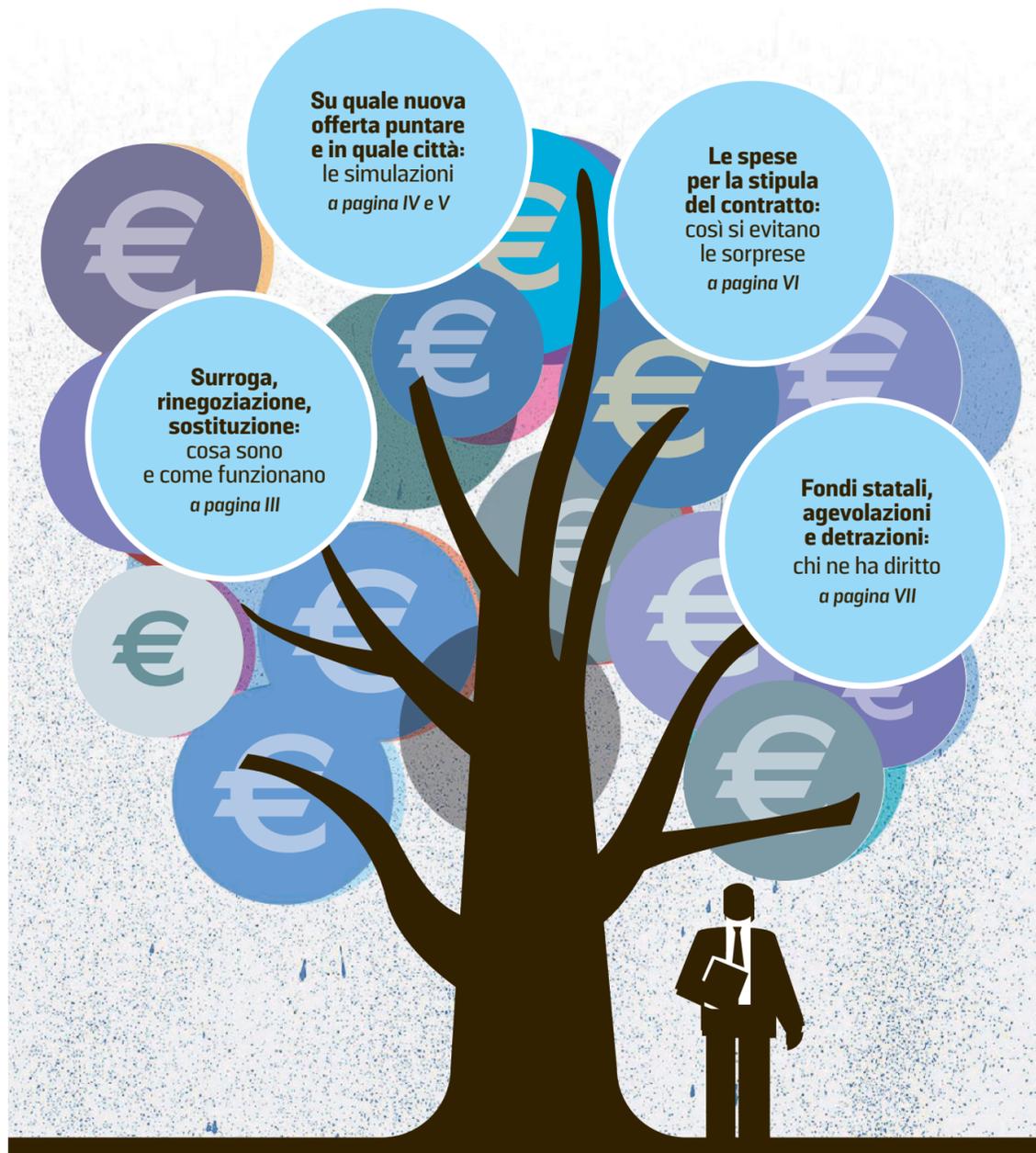


IL SECOLO XIX

LUNEDÌ 17 FEBBRAIO 2020

MUTUI

La scelta giusta



MUTUI La scelta giusta



Tutte le formule che fanno risparmiare
Vecchi contratti, obiettivo sconto
Strada maestra resta la surroga

Marco Frojo

Le condizioni di credito non sono mai state così favorevoli per un mutuo, ma questo non significa che chi ne ha già sottoscritto uno debba mordersi le mani, perché può ambire comunque a tagliare le rate. E non di poco, soprattutto se il contratto risale a una decina di anni fa, quando i tassi erano ben più alti di oggi (un fisso viaggiava sul 6%). Il mutuatario ha di fronte a sé diverse opzioni: la più facile e conveniente è la surroga che, non a caso, ha fatto registrare un vero boom nel 2019.

Le altre due sono la rinegoziazione e la sostituzione. Mentre quest'ultima è costosa e complicata (si tratta di chiudere il mutuo esistente e di aprirne uno nuovo), la seconda è decisamente più facile (consiste nel ridiscuere le condizioni con la propria banca) e trae forza proprio dalla surroga: l'istituto di credito sa infatti che il cliente può facilmente portare il proprio mutuo altrove (un po' come succede con il cambio di operatore telefonico) e allora preferisce venire incontro alle richieste del mutuatario, diminuendo i costi. Essendo però una trattativa privata tra banca e cliente, tutto dipende dalla bravura di quest'ultimo e dalla sua capacità di negoziare.

LA VIA PRINCIPALE

La strada maestra resta quella della surroga, un'operazione che ha cambiato letteralmente pelle nel 2007 con il Decreto Bersani: da allora non comporta più costi per il cliente, è rapida (circa 30 giorni) ed efficiente (le banche si sono strutturate per far fronte alle richieste). Il mutuatario deve semplicemente recarsi in un isti-

tuto che offre un mutuo più conveniente e avviare la pratica, per la quale sono necessari pochi documenti. Non sono a suo carico i costi di istruttoria, perizia e notaio, ciò che invece accade con la sostituzione. Con la surroga si possono modificare la durata del mutuo, il tasso di interesse, la tipologia (fisso/variabile) ma non l'importo, che deve essere uguale al capitale residuo.

L'OPPORTUNITÀ SI RIPETE

È proprio per queste sue caratteristiche la surroga ha riscosso un enorme successo negli ultimi anni, a più riprese, ovvero ogni qualvolta i tassi sono significativamente scesi. «L'ultima ondata di surroghe è stata innescata dal crollo degli indici Irs che si è verificata a metà dell'anno scorso - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline - Molti mutuatari hanno trasferito il proprio mutuo presso un'altra banca e per molti di loro non era neanche la prima volta». Nulla vieta infatti di "surrogare" il mutuo più di una volta nel corso della sua vita. «Gli unici veri ostacoli sono due, il capitale e la durata residua - prosegue l'esperto - Quando l'importo rimanente è basso, la nuova banca ha scarso interesse a sostenere tutte le spese connesse con l'operazione e lo stesso vale per il numero di rate; non bisogna infatti dimenticare che all'inizio del mutuo si pagano soprattutto gli interessi, che rappresentano il vero guadagno della banca, e verso la fine soprattutto il capitale». Se restano da restituire 50 mila euro o meno, si rischia di venire respinti (per le banche non esiste l'obbligo di accettare una richiesta di surroga) e lo stesso vale se il mutuo ha una vita residua di 7 anni o meno. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE OPZIONI



Nuovo mutuo

CHE COS'È?

Il mutuo è disciplinato nell'ordinamento italiano dall'articolo 1813 del Codice civile:

"È il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità"

CHE CARATTERISTICHE HA?

Nella prassi il più frequente è il mutuo immobiliare contratto con una banca: prevede l'erogazione di importi collegati all'acquisto di un bene immobile. Il contratto viene ufficializzato dal notaio il giorno della compravendita, in presenza di acquirente, venditore e funzionario dell'istituto di credito.

Sul mutuo stipulato per l'acquisto della prima casa, il mutuatario ha diritto a detrarre il 19% su un massimo di 4.000 euro di spese (interessi e spese accessorie)

A CHI CONVIENE?

A chi non dispone di fondi propri a sufficienza per l'acquisto del bene. Ma anche chi ha fondi sufficienti da parte, deve considerare il quadro complessivo e valutare - messi sul piatto vantaggi e svantaggi - se conviene intaccare i risparmi per l'intero importo o indebitarsi a lungo termine

CHE COSTI HA?

Dipende da una lunga serie di fattori (caratteristiche del contraente, scelta della formula, importo erogato, ecc.). Da considerare anche le spese dell'intera pratica (vedi servizio a pagina VI di questo inserto)

Surroga

CHE COS'È?

Lo spostamento del mutuo dalla banca che lo ha erogato a un'altra che offre condizioni migliori

CHE CARATTERISTICHE HA?

Con la surroga si può modificare la durata del mutuo, lo spread, il tipo di tasso (fisso/variabile) ma non l'importo, che deve essere uguale al capitale residuo. Se si vuole modificare anche quest'ultimo parametro, bisogna effettuare una sostituzione

A CHI CONVIENE?

A chi ha acceso un mutuo qualche anno fa a condizioni peggiori rispetto a quelle che si trovano oggi sul mercato e non è riuscito a rinegoziarle con la propria banca

CHE COSTI HA?

Come stabilito dal Decreto Bersani del 2007, è gratuita per il cliente. I costi sono a carico della nuova banca

Due esempi di surroga

A

Mutuo originario nel 2008

tasso fisso	durata	importo
6,30%	30 anni	120.000€

B

SURROGA NEL 2020

tasso fisso	capitale residuo	risparmio totale sulla vita residua del mutuo:
0,51%	96.000€	60.000€

B

Mutuo originario nel 2013

tasso fisso	durata	importo
5%	30 anni	120.000€

B

SURROGA NEL 2020

tasso fisso	capitale residuo	risparmio totale sulla vita residua del mutuo:
0,51%	106.000€	65.000€

Rinegoziazione

CHE COS'È?

Consiste nella ridiscussione delle condizioni contrattuali del mutuo con la propria banca

CHE CARATTERISTICHE HA?

Con la rinegoziazione si può modificare la durata, lo spread e il tipo di tasso (fisso/variabile)

A CHI CONVIENE?

A chi ha acceso un mutuo a condizioni peggiori rispetto a quelle che si trovano oggi sul mercato

CHE COSTI HA?

L'operazione non prevede nessun costo perché viene effettuata con una scrittura privata

Sostituzione



CHE COS'È?

Consiste nell'estinzione del mutuo in essere e nell'apertura di un nuovo mutuo a condizioni migliori presso un'altra banca. Questa operazione, a differenza della surroga, permette di aumentare il capitale oggetto del finanziamento

CHE CARATTERISTICHE HA?

Con la sostituzione si possono modificare tutte le condizioni del mutuo, in quanto si tratta di un'erogazione completamente nuova

A CHI CONVIENE?

A chi ha bisogno non solo di rinegoziare le condizioni del mutuo, ma anche di ottenere dalla banca nuovo capitale

CHE COSTI HA?

L'operazione prevede due tipologie di costi, quelli per l'estinzione del vecchio mutuo e quelli per l'accensione del nuovo. In entrambi i casi, le condizioni dipendono da quanto concordato con le due banche. In più, ci sono i costi per la cancellazione della vecchia ipoteca e quelli per l'iscrizione della nuova, le spese per l'atto del mutuo e l'imposta sostitutiva per il nuovo mutuo (0,25% del capitale erogato se si tratta di prima casa)



Le simulazioni sulla base del valore medio determinato dalle compravendite nelle varie città. Le differenze che si nascondono nei dettagli

Tasso fisso o variabile, quale e dove La rata migliore per il nuovo contratto

Marco Frojo

Stipulare un mutuo non è mai stato così conveniente ed è assai probabile che anche per tutto il 2020 le condizioni rimarranno estremamente favorevoli. La politica monetaria della Banca Centrale Europea, da cui dipendono i tassi dei mutui, non è destinata a cambiare: il nuovo governatore dell'Eurotower, Christine Lagarde, ha infatti subito messo in chiaro che intende proseguire nel solco tracciato dal suo predecessore, Mario Draghi, senza contare che il possibile impatto sull'economia mondiale dell'epidemia di Coronavirus potrebbe convincere le principali banche centrali ad aumentare il livello di liquidità iniettata nel sistema finanziario o, quanto meno, a mantenere quello attuale che è già molto generoso. Per chi è in cerca di mutuo, tutto questo significa che le migliori offerte per un tasso fisso ventennale partono da poco più dello 0,5%, mentre per il variabile le condizioni sono ancora più favorevoli. Si tratta di valori mai registrati prima e oggettivamente impensabili fino a non molto tempo fa. E i pro-

È probabile che le condizioni favorevoli proseguiranno anche per tutto il 2020

grammi di quantitative easing spiegano solo in parte questa situazione. Il fattore decisivo è infatti il cosiddetto tasso di deposito overnight, che dal settembre scorso si trova a -0,50%. Questo significa che le banche della zona euro, per affidare la loro liquidità in eccesso all'istituto centrale, devono pagare lo 0,5%, ovvero si vedono restituire meno soldi di quelli che hanno affidato ai forzieri della Bce. In questa situazione prestare i soldi ai mutuatari, anche a tassi estremamente bassi, diventa un'alternativa interessante.

I PARAMETRI

In questo contesto vanno letti i dati raccolti dall'Associazione Bancaria Italiana, secondo la quale la quota di immobili finanziati da mutui è al 73,6% e il rapporto fra il prestito e il valore dell'immobile è al 76,2% (se per esempio l'immobile vale 200 mila euro, la banca eroga un mutuo da 152 mila euro). Dalle segnalazioni del Si-Abi emerge che a dicembre 2019 «il tasso sui prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni - che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione fra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo - si è attestato su un valore pari a 1,47% (1,43% il mese precedente; 5,72% a fine

LIGURIA

GENOVA		fisso	variabile
valore casa	103.402	tasso 0,50%	0,34%
mutuo richiesto	51.700	importo rata mensile 226 euro	222 euro
		Taeg 0,97%	0,95%

Savona		fisso	variabile
valore casa	153.000	tasso 0,55%	0,34%
mutuo richiesto	76.500	importo rata mensile 336 euro	329 euro
		Taeg 0,93%	0,78%

Imperia		fisso	variabile
valore casa	142.926	tasso 0,65%	0,45%
mutuo richiesto	71.400	importo rata mensile 317 euro	311 euro
		Taeg 0,81%	0,81%

Sanremo		fisso	variabile
valore casa	125.487	tasso 0,65%	0,45%
mutuo richiesto	62.700	importo rata mensile 278 euro	273 euro
		Taeg 0,83%	0,85%

Chiavari		fisso	variabile
valore casa	161.352	tasso 0,50%	0,34%
mutuo richiesto	80.600	importo rata mensile 352 euro	347 euro
		Taeg 0,83%	0,76%

La Spezia		fisso	variabile
valore casa	117.156	tasso 0,55%	0,34%
mutuo richiesto	58.500	importo rata mensile 257 euro	252 euro
		Taeg 1,02%	0,89%

EMILIA ROMAGNA

BOLOGNA		fisso	variabile
valore casa	263.989	tasso 0,72%	0,50%
mutuo richiesto	132.000	importo rata mensile 590 euro	578 euro
		Taeg 0,87%	0,75%

Modena		fisso	variabile
valore casa	152.301	tasso 0,55%	0,34%
mutuo richiesto	76.100	importo rata mensile 334 euro	328 euro
		Taeg 0,79%	0,78%

Reggio Emilia		fisso	variabile
valore casa	112.772	tasso 0,65%	0,50%
mutuo richiesto	56.400	importo rata mensile 250 euro	246 euro
		Taeg 0,95%	0,97%

Ferrara		fisso	variabile
valore casa	97.009	tasso 0,55%	0,34%
mutuo richiesto	48.500	importo rata mensile 213 euro	209 euro
		Taeg 0,89%	0,98%

FONTE: simulazione su dati Agenzia delle Entrate (valori immobiliari) e mutuonline.it (rilevazioni del 5 febbraio 2020)

PIEMONTE

TORINO		fisso	variabile
valore casa	145.008	tasso 0,50%	0,34%
mutuo richiesto	72.500	importo rata mensile 317 euro	312 euro
		Taeg 0,86%	0,80%

Ivrea		fisso	variabile
valore casa	66.880	tasso 0,50%	0,34%
mutuo richiesto	33.400	importo rata mensile 146 euro	144 euro
		Taeg 1,18%	1,24%

Alessandria		fisso	variabile
valore casa	60.160	tasso 0,65%	0,34%
mutuo richiesto	30.000	importo rata mensile 133 euro	129 euro
		Taeg 1,00%	1,34%

Asti		fisso	variabile
valore casa	94.336	tasso 0,65%	0,34%
mutuo richiesto	47.100	importo rata mensile 209 euro	203 euro
		Taeg 0,88%	1,00%

Biella		fisso	variabile
valore casa	80.736	tasso 0,65%	0,34%
mutuo richiesto	40.300	importo rata mensile 179 euro	173 euro
		Taeg 0,92%	1,10%

Cuneo		fisso	variabile
valore casa	100.373	tasso 0,55%	0,34%
mutuo richiesto	50.100	importo rata mensile 220 euro	216 euro
		Taeg 1,09%	0,97%

Novara		fisso	variabile
valore casa	80.750	tasso 0,65%	0,34%
mutuo richiesto	40.300	importo rata mensile 179 euro	173 euro
		Taeg 0,92%	1,10%

Verbania		fisso	variabile
valore casa	115.416	tasso 0,55%	0,34%
mutuo richiesto	57.700	importo rata mensile 253 euro	248 euro
		Taeg 1,03%	0,89%

Vercelli		fisso	variabile
valore casa	81.613	tasso 0,65%	0,34%
mutuo richiesto	40.800	importo rata mensile 181 euro	175 euro
		Taeg 0,92%	1,09%

VALLE D'AOSTA

AOSTA		fisso	variabile
valore casa	114.144	tasso 0,65%	0,45%
mutuo richiesto	57.000	importo rata mensile 253 euro	248 euro
		Taeg 0,85%	0,88%

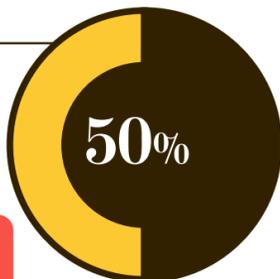


MUTUI La scelta giusta

Età dell'acquirente
40
anni
Lavoratore
dipendente
Acquisto di una
prima casa



IMPORTO FINANZIATO
DURATA 20 ANNI



TASSO VARIABILE

Il tasso di interesse che regola un mutuo si compone di un indice base e di uno spread. Nei mutui a tasso variabile l'indice base è l'Euribor, che cambia con una specifica cadenza temporale (ad esempio - a seconda del contratto - 1, 3 mesi). Lo spread, invece, costituisce il margine lordo applicato dalla banca all'indice prescelto. In questo periodo storico l'Euribor è negativo, ma in queste simulazioni il tasso variabile applicato alle offerte è comunque positivo per via dello spread applicato dalla banca

TAEG

Il Taeg rappresenta il costo totale del credito a carico del consumatore, comprensivo degli interessi e di tutti gli altri oneri da sostenere su base annua per l'utilizzazione del credito stesso. Nel Taeg sono incluse la somma da restituire, gli interessi, le spese di istruttoria della pratica, quelle della perizia, della polizza obbligatoria per incendio e scoppio, ecc.

2007)». Sul totale delle nuove erogazioni di mutui, oltre l'84% sono mutui a tasso fisso, dato che non stupisce: assicurarsi una rata che non cambia per i prossimi venti o più anni è una scelta molto saggia di pianificazione finanziaria (i variabili vengono presi in considerazione per durate inferiori ai 15 anni, periodo durante il quale le probabilità di finire intrappolati in un repentino aumento dei tassi sono decisamente basse e il piccolo risparmio iniziale può quindi essere interessante).

IL MERCATO

Le offerte migliori attualmente disponibili sono ovviamente inferiori rispetto a quanto riportato dall'Abi, che è un dato medio. A Genova, per esempio, un fisso che finanzia il 50% del prezzo di acquisto, valore a cui ci si riferisce con il termine tecnico di "loan to value", lo si può trovare a un tasso dello 0,5%, cui bisogna poi aggiungere tutti i costi accessori, quali perizia, istruttoria, imposta sostitutiva ed eventuale assicurazione che molte banche richiedono. Considerando che le ultime transazioni registrate all'Agenzia delle Entrate sono per un valore medio di un immobile a Genova di 103.400 euro, dato che include sia le abitazioni più centrali che quelle periferiche, l'importo finanziato sarebbe pari a 51.700 euro, la rata mensile di un finanziamento a 20 anni di 226 euro, per un Taeg dello 0,97%. Il Taeg, che sta per Tasso Annuo Effettivo Globale, è un indicatore importantissimo (più del tasso netto) perché indica il vero costo di un mutuo: comprende infatti tutte le spese che va a sostenere un mutuatario ed è in grado di sma-

LOMBARDIA

MILANO

		fisso	variabile
valore casa	222.949	0,60%	0,50%
mutuo richiesto	111.500	493 euro	488 euro
		0,88%	0,78%

Pavia

		fisso	variabile
valore casa	128.283	0,55%	0,34%
mutuo richiesto	64.100	282 euro	276 euro
		0,99%	0,85%

NOTA METODOLOGICA - I valori immobiliari utilizzati nelle simulazioni sono stati realizzati moltiplicando le quotazioni Omi-Agenzia Entrate per la dimensione media di un'abitazione nel comune al quale si riferiscono. I valori Omi derivano dai contratti di compravendita registrati. Le somme sul valore delle case vanno quindi considerate come indicative rispetto a quotazioni di mercato che, in alcune zone delle varie località e per alcuni immobili, risultano evidentemente più elevate. Sul valore medio della casa così ottenuto, è stata effettuata la simulazione, calcolando la richiesta in base al 50% dell'importo: la rata indicata è quella risultata migliore. **FONTE: simulazione su dati Agenzia delle Entrate (valori immobiliari) e mutuoonline.it (rilevazioni del 5 febbraio 2020)**

Mantova

		fisso	variabile
valore casa	81.472	0,65%	0,34%
mutuo richiesto	40.700	180 euro	175 euro
		0,92%	1,09%

TOSCANA

FIRENZE

		fisso	variabile
valore casa	270.242	0,50%	0,34%
mutuo richiesto	135.000	591 euro	582 euro
		0,73%	0,63%

Livorno

		fisso	variabile
valore casa	132.698	0,55%	0,34%
mutuo richiesto	66.300	291 euro	285 euro
		0,98%	0,83%

Carrara

		fisso	variabile
valore casa	132.009	0,55%	0,34%
mutuo richiesto	66.000	290 euro	284 euro
		0,98%	0,83%

Grosseto

		fisso	variabile
valore casa	141.675	0,65%	0,45%
mutuo richiesto	70.800	314 euro	308 euro
		0,81%	0,81%

Lucca

		fisso	variabile
valore casa	170.423	0,55%	0,34%
mutuo richiesto	85.200	374 euro	367 euro
		0,90%	0,74%

Massa

		fisso	variabile
valore casa	164.607	0,55%	0,34%
mutuo richiesto	82.000	360 euro	353 euro
		0,91%	0,75%

Pisa

		fisso	variabile
valore casa	166.480	0,55%	0,34%
mutuo richiesto	83.200	366 euro	358 euro
		0,91%	0,75%

Pistoia

		fisso	variabile
valore casa	141.585	0,55%	0,50%
mutuo richiesto	70.800	316 euro	310 euro
		1,11%	0,89%

Viareggio

		fisso	variabile
valore casa	194.527	0,55%	0,34%
mutuo richiesto	97.200	427 euro	419 euro
		0,86%	0,70%

VENETO

VENEZIA

		fisso	variabile
valore casa	235.386	0,72%	0,50%
mutuo richiesto	117.700	526 euro	515 euro
		0,88%	0,77%

Padova

		fisso	variabile
valore casa	163.555	0,60%	0,50%
mutuo richiesto	81.800	361 euro	358 euro
		0,95%	0,85%

Treviso

		fisso	variabile
valore casa	213.983	0,70%	0,50%
mutuo richiesto	107.000	477 euro	468 euro
		0,99%	0,79%

Belluno

		fisso	variabile
valore casa	86.944	0,72%	0,50%
mutuo richiesto	43.500	194 euro	190 euro
		1,05%	1,09%

Verona

		fisso	variabile
valore casa	163.198	0,70%	0,50%
mutuo richiesto	81.600	364 euro	357 euro
		1,06%	0,85%

Vicenza

		fisso	variabile
valore casa	151.737	0,70%	0,50%
mutuo richiesto	75.900	338 euro	332 euro
		1,08%	0,87%

FRIULI VENEZIA GIULIA

TRIESTE

		fisso	variabile
valore casa	138.353	0,70%	0,50%
mutuo richiesto	69.200	309 euro	303 euro
		1,11%	0,90%

Udine

		fisso	variabile
valore casa	122.628	0,55%	0,34%
mutuo richiesto	61.300	269 euro	264 euro
		1,01%	0,87%

Dai dati Abi, la somma media finanziata è il 76% del valore dell'immobile

schierare le offerte falsamente convenienti, ovvero quelle che presentano un tasso molto basso ma a cui si vanno aggiungere costi accessori alti. Prendendo lo stesso esempio di prima, ma a tasso variabile, si trovano offerte che partono dallo 0,34%. La rata però non scende molto - è di 222 euro - così come il Taeg, fermo allo 0,95%.

Per capire come funziona un tasso fisso, bisogna sapere che esso è composto dall'Irs (il tasso di riferimento per questa tipologia di mutui), e dallo spread, cioè il guadagno della banca. Il valore dell'Irs varia a seconda della scadenza che si prende in considerazione (20 anni, 25 anni, etc.) ma, una volta fissato, non cambia più per tutta la vita del finanziamento. Nel caso del variabile, il tasso di riferimento è invece l'Euribor (a 1 mese o a 3 mesi), cui si aggiunge sempre lo spread: per calcolare la rata, la banca guarda ogni mese alla variazione dell'Euribor e aggiorna di conseguenza il costo del mutuo. Il tasso variabile può dunque salire (se sale l'Euribor) o scendere (se l'Euribor scende).

Va infine ricordato che le banche offrono condizioni particolari, come la possibilità di saltare una o più rate o di partire con una rata più bassa e vederla crescere solo successivamente. Ma si tratta sempre di opzioni a pagamento.—



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.