

# Come sfruttare i mutui a poco prezzo



NESSUNA FRETTA, SE NON AVETE TROVATO L'ABITAZIONE GIUSTA: I **TASSI COSÌ BASSI DOVREBBERO DURARE ANCORA**. ECCO CHE COSA SAPERE PER RICORRERE ALLA SURROGA

di Daniela Stigliano

**M**utui mai così convenienti. È l'effetto dell'ultimo "regalo" di Mario Draghi da presidente della Banca centrale europea, prima di passare il testimone a fine ottobre 2019 a Christine Lagarde: 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 ca-**

**si, sotto l'1%**. Non solo. La mossa della Bce 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 stata una ripresa consistente delle ri-

chieste di finanziamento, iniziata già a fine agosto, quando il mercato scommetteva in anticipo sulle decisioni della Bce, e che continua ancora in questo inizio di 2020.

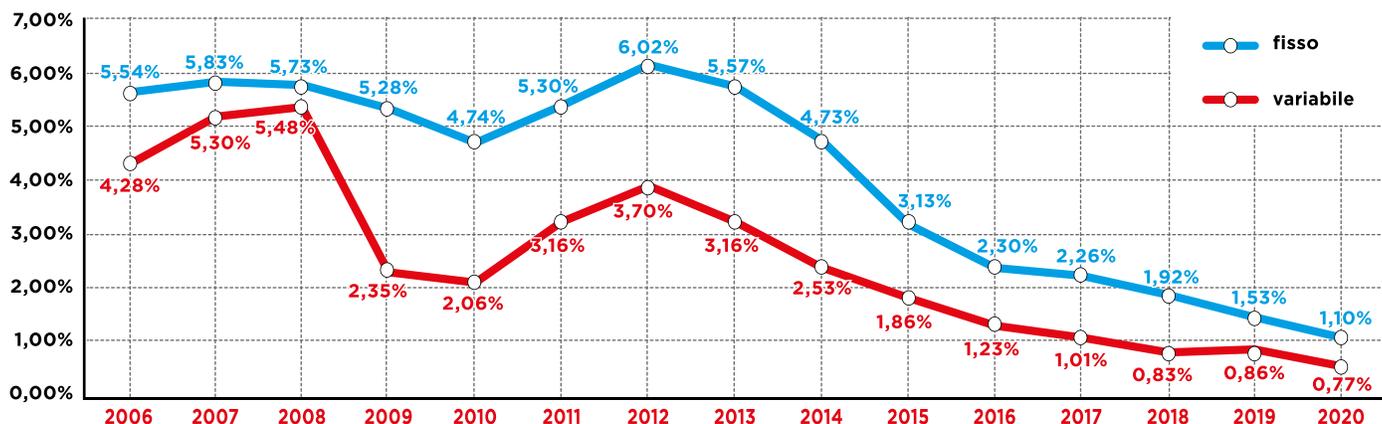
Anche perché c'è un **ritorno della "voglia matta" di surroga, cioè della sostituzione del proprio mutuo con un altro a prezzi più convenienti e senza costi**. Forse persino con qualche eccesso. Perché, come sempre, le variabili in gioco per decidere un passo impegnativo come

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, pri-

## FISSO E VARIABILE A CONFRONTO NEGLI ULTIMI 15 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.





**88,4%**

l'incidenza dei mutui a tasso fisso su tutti i finanziamenti erogati nel 2019: è un nuovo record. Ancora in calo al 10,2% quelli a tasso variabile.

**€ 132.382**

l'importo medio dei mutui erogati nel 2019, in aumento rispetto ai 124.732 euro del 2018: con tassi più bassi si possono avere importi più alti a parità di rata.

ma di decidere, fare ragionamenti diversi a seconda del proprio caso.

## ACQUISTO

Quasi cinque mutui su dieci sono andati, nell'intero 2019, a chi ha comprato la sua prima casa, a cui si aggiunge il 5,1% per la seconda abitazione. E questo nonostante le richieste di questo tipo fossero in tutto poco più del 40% del totale. Ma se le banche sono in genere più disponibili 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 mesi c'è una ragionevole tranquillità di non vedere un rialzo dei tassi**.

Con un costo del denaro così

contenuto, invece, anche 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

Le surroghe erogate lo scorso anno sono state invece il 43,2%, a fronte però del 55,6% di richieste e con un'esplosione oltre il 68% nell'ultimo trimestre. Non basta infatti 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 in essere 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.

## IL PUNTO

# Le cinque regole del contratto

PRIMA VALUTATE IL VOSTRO REDDITO E POI **CONFRONTATE LE OFFERTE**: SCEGLIETE IN BASE A COSTI E INTERESSI

L'acquisto di una casa è un passaggio importante, prima o seconda che sia. Se si deve ricorrere a un finanziamento, lo strumento più diffuso è il mutuo ipotecario. Ecco cinque semplici regole per affrontare questa scelta, elaborate dal Comitato per la programmazione e il coordinamento delle attività di educazione finanziaria.

### 1 Valutate il vostro reddito (anche in prospettiva).

Per fronteggiare spese correnti e impreviste, è opportuno che la rata non superi un terzo del vostro reddito.

2 Considerate i costi, la cui principale componente sono gli interessi, che dipendono anche dalla durata del mutuo. **Il tasso di interesse può essere: "fisso"**, cioè non varia rispetto a quello fissato dal contratto e permette di conoscere con certezza gli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire; **o "variabile"**, e può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza in base alle oscillazioni di un parametro di riferimento e comporta quindi aumenti o diminuzioni dell'importo delle rate.

3 Esaminate il **"piano di ammortamento"**, che fissa l'importo erogato, l'ammontare delle singole rate e la loro periodicità (mese, trimestre, semestre), la data entro la quale il debito deve essere pagato, i criteri per determinare l'ammontare di ogni rata e il debito residuo.

4 Confrontate le offerte sul mercato, tenendo conto di due sigle: Taeg e Pies. Il Taeg (Tasso annuo effettivo globale) è il costo complessivo del mutuo, dato da interessi e altre voci di spesa: è una percentuale sull'ammontare del mutuo. **Il modulo Pies (Prospetto informativo europeo standardizzato) invece contiene informazioni personalizzate**; l'intermediario deve fornirlo gratuitamente, sulla base delle esigenze, della situazione finanziaria e delle preferenze del cliente. Il mutuo è "ipotecario" perché è accompagnato dalla garanzia (l'ipoteca) che dà all'intermediario il diritto di far vendere l'immobile se non viene restituito il finanziamento.

5 Infine, se insorgono difficoltà a pagare puntualmente, con l'accordo della banca si può verificare **la possibilità di rinegoziazione**. Se il mutuo non risponde più alle esigenze, è possibile estinguerlo, senza spese o penalità, con la somma concessa da un altro intermediario alle condizioni più favorevoli e mantenendo l'ipoteca originaria (la "portabilità", oggi è un diritto del cliente).

# 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

**S**appiamo 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 sicuri di conoscere davvero bene come funziona? Sappiamo a quali elementi prestare attenzione prima di sceglierlo e come calcolare se possiamo permetterci la rata? **Vediamo gli elementi a cui prestare attenzione.**

**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%.

## 50 MILIARDI

il valore in euro del totale dei mutui erogati nel 2019 (fonte MutuiOnline)

**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 tre, sei o dodici 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.

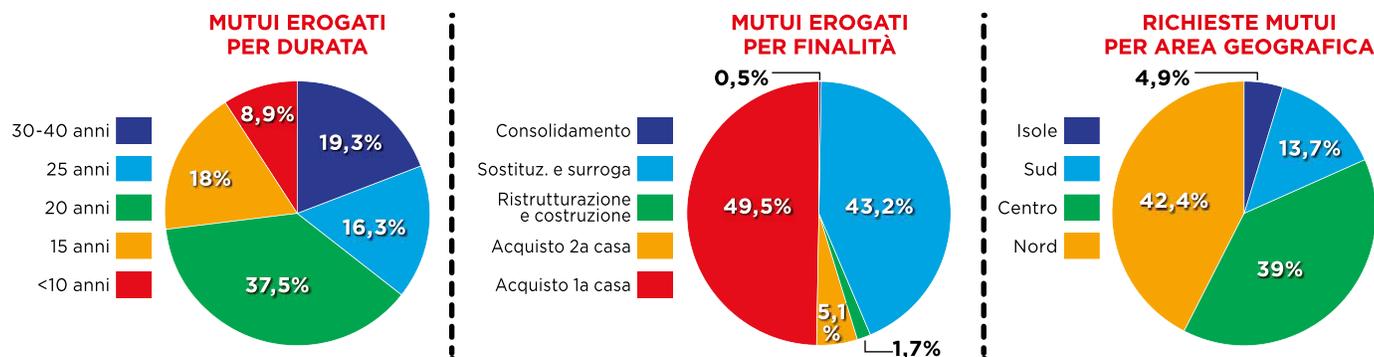
**Taeg.** Il tasso annuo effettivo globale (chiamato anche Isc, indicatore sintetico di costo) considera tutte le spese collegate al mutuo, che di solito si pa-

gano 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 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.

## SURROGA: IL CAMBIO DEL MUTUO È LA STAR DEL 2019





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



[ConfrontaConti.it](http://ConfrontaConti.it)



[segugio.it](http://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.