

11:45 Coronavirus: Afp, finora 6.501 decessi e 168.250 contagiati in 142	11:36 *** Linkem: accordi con Open Fiber e Infratel per aumentare accesso a	11:15 *** Apple: megamulta da 1,1 mld da Antitrust Francia per pratiche	11:01 Francia: 'rapido peggioramento' situazione coronavirus, Macron parlerà
--	---	---	--



MERCATO IMMOBILIARE



Mutuo casa, tassi ai minimi. E per la surroga si paga solo lo 0,60%



di Gabriele Petrucciani | 15 marzo 2020



1/10



Mutui ancora giù il tasso fisso: mai così economici

L'effetto coronavirus si sente (una volta tanto in positivo) anche nel mondo dei mutui. Complice le nuove politiche espansive delle banche centrali (a partire dalla Bce, dalla quale però gli operatori si aspettano di più), contrarre o surrogare un mutuo è diventato ancora più conveniente.

Con tassi fissi che, in caso di rottamazione del vecchio finanziamento, arrivano addirittura allo 0,62% se il debito residuo è uguale o inferiore al 50% del valore dell'immobile.

Da due anni, ormai, i tassi legati ai finanziamenti per l'acquisto della prima casa sono incagliati su livelli storicamente bassi. E nelle ultime settimane si è registrata un'ulteriore discesa.

L'Euribor a 1 mese e a 3 mesi, benchmark di riferimento dei mutui variabili - che sono in territorio negativo dal 2015 - hanno raggiunto valori rispettivamente del -0,52% e del -0,49% (solo un mese fa valevano il -0,46% e il -0,4%).

L'Irs, invece, parametro a cui sono legati i mutui a tasso fisso, vale il -0,23% a 30 anni e il -0,15% a 25 anni (un mese fa viaggiavano, sulle stesse scadenze, intorno allo 0,40%).



Sandra Franchino

- 1 Mutui ancora giù il tasso fisso: mai così economici
- 2 Boom di Surroghe
- 3 La simulazione
- 4 Per chi acquista casa: la scelta del fisso
- 5 Le ipotesi con il tasso variabile

15:04 DI Cura Italia: Conte, consapevoli che questo decreto non basterà' (RCO)	15:02 DI Cura Italia: Conte, manovra poderosa da 25 mld e attiviamo flussi per	14:46 ###Borsa: una prima assoluta la stretta Esma su vincolo per il 'short	14:41 Wall Street: apertura choc (Dj -9,7%) dopo taglio tassi della Fed (RCO)
--	--	---	---



MERCATO IMMOBILIARE



Mutuo casa, tassi ai minimi. E per la surroga si paga solo lo 0,60%

di Gabriele Petrucciani | 15 marzo 2020



2/10



Boom di Surroghe

A questi livelli di tasso è possibile strappare dei mutui a costi impensabili fino a qualche anno fa. Un'occasione per chi vuole acquistare un'abitazione come prima casa o come investimento, ma anche per chi vuole surrogare (sostituire) il vecchio e più oneroso finanziamento con uno più economico.

Non è un caso che, secondo l'ultimo Osservatorio Mutui di MutuiOnline, c'è stata da inizio anno una vera e propria esplosione delle concessioni di mutui con la finalità «Sostituzione e surroga», che sono arrivati a rappresentare il 65% circa del complessivo erogato.

Per risalire a una percentuale simile bisogna tornare al 2015, quando il tasso di rifinanziamento della Bce arrivò per la prima volta a zero: allora, la finalità «Sostituzione e surroga» arrivò a rappresentare il 64,6% del mercato. Comunque, le richieste di mutui per sostituzione e surroga si mantengono su livelli stratosferici dal terzo trimestre dello scorso anno, quando hanno fatto segnare il record assoluto al 68,1 per cento.



1

Mutui ancora giù il tasso fisso: mai così economici

2

Boom di Surroghe

3

La simulazione

4

Per chi acquista casa: la scelta del

15:08 Mgm Resorts: chiude i suoi 13 hotel e casino' a Las Vegas, emergenza	15:04 DI Cura Italia: Conte, consapevoli che questo decreto non bastera' (RCO)	15:02 DI Cura Italia: Conte, manovra poderosa da 25 mld e attiviamo flussi per	14:46 ###Borsa: una prima assoluta la stretta Esma su vincolo per il 'short
--	--	--	---



MERCATO IMMOBILIARE



Mutuo casa, tassi ai minimi. E per la surroga si paga solo lo 0,60%

di Gabriele Petrucciani | 15 marzo 2020



3/10



La simulazione

Sul portale MutuiOnline.it abbiamo fatto una simulazione per capire quanto pagherebbe per un nuovo mutuo un lavoratore 40enne, assunto a tempo indeterminato, che decide di surrogare il suo vecchio mutuo. I costi risultano estremamente convenienti. Soprattutto per chi ha contratto un mutuo 10 anni fa (senza poi rinegoziarlo), quando l'Irs a 30 anni (l'Irs è il parametro di riferimento dei mutui a tasso fisso) viaggiava poco sotto il 4%. Oggi, trascorsi 10 anni dalla precedente richiesta di finanziamento, si potrebbe rottamare il vecchio tasso e sostituirlo con uno nuovo che nella migliore delle ipotesi (Intesa Sanpaolo), e mantenendo un loan to value all'80%, è all'1,08% (con un loan to value al 50%, sempre Intesa offre lo 0,62%).

In caso di surroga verso un mutuo a tasso variabile, invece, la migliore proposta a 20 anni, di Unicredit, mostra un Taeg allo 0,60%, seguita da un'offerta allo 0,68% (Intesa Sanpaolo) e da un'altra allo 0,73% (Bnl Gruppo Bnp Paribas).



1 Mutui ancora giù il tasso fisso: mai così economici

2 Boom di Surroghe

3 La simulazione

4 Per chi acquista casa: la scelta del

15:08 Mgm Resorts: chiude i suoi 13 hotel e casino' a Las Vegas, emergenza	15:04 DI Cura Italia: Conte, consapevoli che questo decreto non bastera' (RCO)	15:02 DI Cura Italia: Conte, manovra poderosa da 25 mld e attiviamo flussi per	14:46 ###Borsa: una prima assoluta la stretta Esma su vincolo per il 'short
--	--	--	---



MERCATO IMMOBILIARE



Mutuo casa, tassi ai minimi. E per la surroga si paga solo lo 0,60%

di Gabriele Petrucciani | 15 marzo 2020



4/10



Per chi acquista casa: la scelta del fisso

Quanto si pagherebbe, invece, per acquistare un immobile come prima casa? Anche in questo caso abbiamo fatto una simulazione sul portale MutuiOnline.it considerando un lavoratore 30enne, assunto a tempo indeterminato (reddito mensile 2.000 euro), che stipula un mutuo da 240 mila euro per l'acquisto a Milano di un'abitazione (come prima casa) che ne vale 300 mila; il loan to value, ovvero la percentuale di finanziamento richiesto rispetto al valore dell'immobile, è ipotizzata all'80 per cento.

La classifica per Taeg a 30 anni mostra come migliori mutui a tasso fisso l'offerta di Hello Bank! all'1,10% (600 euro le spese di istruttoria e 300 quelle di perizia) e quella di Bnl - Gruppo Bnp Paribas all'1,24% (2.160 euro le spese di istruttoria e 300 quelle di perizia), seguite da una proposta di Webank all'1,27 per cento. Ma abbassando il loan to value al 50% i costi delle migliori offerte scendono allo 0,64% (BancoBpm), allo 0,64% (Credem) e allo 0,83% (Intesa Sanpaolo).



1

Mutui ancora giù il tasso fisso: mai così economici

2

Boom di Surroghe

3

La simulazione

4

Per chi acquista casa: la scelta del

15:08 Mgm Resorts: chiude i suoi 13 hotel e casino' a Las Vegas, emergenza	15:04 DI Cura Italia: Conte, consapevoli che questo decreto non bastera' (RCO)	15:02 DI Cura Italia: Conte, manovra poderosa da 25 mld e attiviamo flussi per	14:46 ###Borsa: una prima assoluta la stretta Esma su vincolo per il 'short
--	--	--	---



MERCATO IMMOBILIARE

Mutuo casa, tassi ai minimi. E per la surroga si paga solo lo 0,60%

di Gabriele Petrucciani | 15 marzo 2020



5/10



Le ipotesi con il tasso variabile

Per valutare le migliori offerte a tasso variabile sono stati utilizzati gli stessi parametri: quindi, 30 anni di età, lavoratore a tempo indeterminato, acquisto prima casa e durata a 30 anni. Considerando una richiesta di finanziamento pari all'80% del valore dell'immobile, la migliore proposta, di Intesa Sanpaolo, mostra un Taeg dello 0,74% (950 euro i costi di istruttoria e 320 euro quelli di perizia), seguita da un'offerta di Unicredit allo 0,79% e da un'altra di Credit Agricole allo 0,82 per cento.

Anche in questo caso, abbassando la percentuale di loan to value al 50% è possibile ottenere una sensibile riduzione del costo finale, che con la migliore offerta (di Credem) scende fino allo 0,48 per cento; al secondo e terzo gradino del podio, invece, troviamo un Taeg rispettivamente allo 0,55% (Unicredit) e allo 0,58% (Credit Agricole).



- 1 Mutui ancora giù il tasso fisso: mai così economici
- 2 Boom di Surroghe
- 3 La simulazione
- 4 Per chi acquista casa: la scelta del

15:08 Mgm Resorts: chiude i suoi 13 hotel e casino a Las Vegas, emergenza

15:04 DI Cura Italia: Conte, consapevoli che questo decreto non basterà (RCO)

15:02 DI Cura Italia: Conte, manovra poderosa da 25 mld e attiviamo flussi per

14:46 ###Borsa: una prima assoluta la stretta Esma su vincolo per il 'short



MERCATO IMMOBILIARE



Mutuo casa, tassi ai minimi. E per la surroga si paga solo lo 0,60%



di Gabriele Petrucciani | 15 marzo 2020



6/10



I requisiti

L'iter per l'ottenimento di un mutuo non è eccessivamente complesso. Una volta individuata l'offerta migliore sul mercato è necessario inoltrare la domanda all'istituto di riferimento (ci si può recare direttamente allo sportello, oppure, se previsto, è possibile fare la richiesta direttamente online) e attendere la verifica di fattibilità. Per poter richiedere un mutuo è necessario rispettare una serie di requisiti, di tipo legale ed economico.

Innanzitutto, il richiedente dovrà aver compiuto il 18esimo anno di età. Inoltre, dovrà essere o cittadino italiano, o di un Paese Ue con residenza italiana, oppure cittadino straniero residente in Italia da almeno tre anni. E poi, fondamentale è anche il requisito economico, ovvero la capacità di rimborso. In media, un mutuo è ritenuto sostenibile se la rata del finanziamento non supera il 35% del reddito netto mensile.



6/10



1 Mutui ancora giù il tasso fisso: mai così economici

2 Boom di Surroghe

3 La simulazione

4 Per chi acquista casa: la scelta del fisso

5 Le ipotesi con il tasso variabile

15:08 Mgm Resorts: chiude i suoi 13 hotel e casino' a Las Vegas, emergenza	15:04 DI Cura Italia: Conte, consapevoli che questo decreto non bastera' (RCO)	15:02 DI Cura Italia: Conte, manovra poderosa da 25 mld e attiviamo flussi per	14:46 ###Borsa: una prima assoluta la stretta Esma su vincolo per il 'short
--	--	--	---



MERCATO IMMOBILIARE



Mutuo casa, tassi ai minimi. E per la surroga si paga solo lo 0,60%



di Gabriele Petrucciani | 15 marzo 2020



7/10



La documentazione richiesta dalle banche

Affinché l'istituto che concede il mutuo possa effettuare una valutazione di fattibilità è necessario indicare nella richiesta di finanziamento tutta una serie di informazioni e allegare la relativa documentazione.

Le principali informazioni richieste riguardano la posizione lavorativa (autonomo o dipendente), il reddito netto mensile, il valore dell'immobile ed eventuali garanzie accessorie.

A supporto di tutte queste informazioni, bisognerà inviare alcuni documenti, tra cui il documento d'identità e il codice fiscale, lo stato di famiglia, il certificato di residenza, una copia della proposta d'acquisto o del compromesso e la documentazione reddituale (ultime due buste paga e Cud per i lavoratori dipendenti e il modello unico degli ultimi due anni per i lavoratori autonomi).



1

Mutui ancora giù il tasso fisso: mai così economici

2

Boom di Surroghe

3

La simulazione

4

Per chi acquista casa: la scelta del



7/10



15:08 Mgm Resorts: chiude i suoi 13 hotel e casino' a Las Vegas, emergenza	15:04 DI Cura Italia: Conte, consapevoli che questo decreto non bastera' (RCO)	15:02 DI Cura Italia: Conte, manovra poderosa da 25 mld e attiviamo flussi per	14:46 ###Borsa: una prima assoluta la stretta Esma su vincolo per il 'short
--	--	--	---



MERCATO IMMOBILIARE

Mutuo casa, tassi ai minimi. E per la surroga si paga solo lo 0,60%

di Gabriele Petrucciani | 15 marzo 2020



8/10



Mutuo e conto corrente

Molti istituti di credito legano un'offerta particolarmente vantaggiosa di mutuo all'apertura presso di loro di un conto corrente. Un modo (come un altro) per aumentare la base clienti. È bene sapere, però, che per legge non c'è alcun obbligo in tal senso. Sarà il cliente a decidere se legare il mutuo a un conto corrente dello stesso istituto, oppure se pagare le rate con il conto già in essere presso un'altra banca, magari predisponendo un addebito diretto. In nessun caso, comunque, una banca può respingere una richiesta di mutuo solo per il fatto che il cliente non ha voluto aprire il conto corrente. Comunque, se l'offerta del mutuo è particolarmente vantaggiosa si potrebbe valutare, in termini di costi e servizi offerti, la convenienza o meno a cambiare banca. Fermo restando che si potrebbe comunque decidere di aprire un secondo conto corrente per poi chiuderlo successivamente.



8/10



1

Mutui ancora giù il tasso fisso: mai così economici

2

Boom di Surroghe

3

La simulazione

4

Per chi acquista casa: la scelta del

15:08 Mgm Resorts: chiude i suoi 13 hotel e casino' a Las Vegas, emergenza	15:04 DI Cura Italia: Conte, consapevoli che questo decreto non bastera' (RCO)	15:02 DI Cura Italia: Conte, manovra poderosa da 25 mld e attiviamo flussi per	14:46 ###Borsa: una prima assoluta la stretta Esma su vincolo per il 'short
--	--	--	---



MERCATO IMMOBILIARE



Mutuo casa, tassi ai minimi. E per la surroga si paga solo lo 0,60%

di Gabriele Petrucciani | 15 marzo 2020



9/10



L'assicurazione non è obbligatoria

Al pari dell'apertura di un nuovo conto corrente, anche la sottoscrizione di un'assicurazione sulla vita legata al mutuo non può e non deve essere obbligatoria. Certo, la polizza 'va incontro' sia alla banca sia al richiedente, soprattutto se ha dei figli a cui l'immobile andrà in eredità. Ma il cliente deve essere libero di decidere se sottoscrivere o meno un'assicurazione sulla vita. E soprattutto deve essere libero di valutare diversi preventivi ed eventualmente decidere in autonomia con chi sottoscrivere la polizza. Se l'offerta del mutuo legata all'assicurazione è davvero imbattibile, però, inizialmente si può anche fare la richiesta di finanziamento. Dall'ottenimento del mutuo, poi, si avranno 30 giorni di tempo per decidere se conservare la polizza o eventualmente recedere dal contratto, recuperando anche l'importo del premio che è già stato pagato.



9/10



1 Mutui ancora giù il tasso fisso: mai così economici

2 Boom di Surroghe

3 La simulazione

4 Per chi acquista casa: la scelta del fisso

5 Le ipotesi con il tasso variabile



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.