

Trento, 24 novembre 2010

Mutui-casa: rilevazione novembre 2010 del CRTCU

Tassi fissi interessanti (sotto il 4%)

Si riduce il gap con il variabile

Tassi fissi sempre più interessanti. Tassi variabili (e rate) in aumento, a seguito dell'aumento degli "euribor". Molto bene la concorrenza, che spinge alcune banche ad offerte promozionali di sicuro interesse per i consumatori.

Per quanto riguarda i mutui a tasso fisso, la miglior offerta è quella di BNL che offre un tasso fisso del 3,99% promozionale fino a fine novembre. Altri istituti (BTB, Poste Italiane) offrono sui 10 anni condizioni di tasso fisso nominali altrettanto interessanti, mentre sulle altre durate il divario aumenta.

Nel confronto delle offerte a tasso fisso consigliamo comunque ai consumatori di non fermarsi ai soli valori dei tassi "nominali" (TAN), bensì di chiedere sempre a quanto ammonta anche il tasso "effettivo" globale annuo (TAEG), che comprende gli altri costi del finanziamento (spese di istruttoria, di incasso rate, eventuali assicurazioni ecc...). Tali costi hanno il loro peso nel confronto finale e in certi casi finiscono per far aumentare il tasso anche dello 0,30-0,40%.

Per quanto riguarda i mutui a tasso indicizzato-variabile, vi è da evidenziare, in generale, un deciso aumento degli "euribor" rispetto alla rilevazione precedente (giugno 2010): quello a un mese è quasi raddoppiato (da 0,44% a 0,86%); quello a tre mesi si è portato oltre l'1% dopo quasi un anno in cui è stato anche molto sotto; quello a 6 mesi ha subito un aumento in pochi mesi di quasi 0,30 punti percentuali. La conseguenza per i mutuatari è quella di un aumento dell'importo delle rate del proprio mutuo, che sarà più consistente per chi ha in corso finanziamenti e residui debiti di un certo ammontare. Le differenze fra le offerte dei vari istituti si continuano a giocare sui "centesimi" di punto e ciò è sintomo, anche in questo caso, di accesa concorrenza fra gli stessi.

Considerando la durata decennale, le migliori condizioni sono offerte dalla Credem con un Euribor 3M (365) + 1,24 = 2,30%, seguita di poco da quella di Poste Italiane (Euribor 3M/360 + 1,35 = 2,395%).

Per quanto riguarda altre forme di mutuo, sempre apprezzata dai consumatori è la forma con protezione del tasso verso l'alto (CAP), offerta ormai da molti istituti e per il cui esame rimandiamo alla tabella allegata. Varia è anche l'offerta di forme particolari, come quella "con opzione" o "mista", che consente di passare dal tasso fisso al variabile – o viceversa – ogni tot anni: vedi ad es. Cassa Rurale Aldeno e Cadine o Poste Italiane oppure Unicredit.

Consigli

A coloro che sono alla ricerca di un mutuo casa o che vogliono surrogare quello in loro possesso consigliamo di informarsi sempre a 360°, considerando anche l'offerta di altre banche sulla piazza e di quelle on line. Molti istituti cambiano la propria offerta quasi con cadenza mensile, adeguandola alle mutate condizioni dei mercati e possono quindi esservi sostanziali differenze anche da un mese all'altro. Occhio anche alle possibili promozioni di offerte temporalmente limitate.

Nell'offerta vanno sempre considerati anche i costi accessori, che possono essere molto differenti da banca a banca. Nel preventivo di spesa è bene sempre farsi indicare, a chiare lettere, a quanto ammontano, in particolare, i seguenti costi: spese di istruttoria e apertura pratica/ spese di perizia del bene/ spese per incasso, pagamento delle rate/costo di coperture assicurative obbligatorie e facoltative/costi per l'atto notarile/costo mensile o annuale dell'eventuale conto corrente collegato.

Per chi decide di "surrogare" il mutuo ricordiamo infine che l'operazione deve risultare a costo "zero" per il mutuatario. Se si decide di cambiare banca è bene specificare alla nuova banca che l'operazione che si desidera è una "surrogazione" e non un'estinzione con accensione di un nuovo mutuo: solo per la prima non sono, infatti, da pagare né costi in "uscita", né costi in "entrata".

Informarsi presso il CRUCU: per ogni questione del mutuo non esitate ad assumere approfondite informazioni presso il CRUCU. Qui è sempre attivo il servizio dedicato, previo appuntamento, al seguente numero: 0461 984751.