

Soldi

La parola
I MISTERI DEL TAEG

Per valutare la reale convenienza di un mutuo, bisogna guardare soprattutto a un indicatore: si chiama Taeg (tasso annuo effettivo globale) oppure Isc (indicatore sintetico di costo) ed è un parametro, espresso in termini percentuali, che misura il reale costo del finanziamento, tenendo conto (oltre che degli interessi passivi applicati sul debito) anche delle voci di spesa accessorie, come quelle per la perizia sull'immobile o per l'istruttoria.

Secondo le stime delle maggiori società di ricerca, il volume dei prestiti ipotecari erogati nel nostro Paese si è contratto nell'ultimo anno di almeno il 40%

Mutuo

quello strano oggetto del desiderio



Andrea Telara

Costano un po' meno rispetto a un anno fa, ma sono molto difficili da ottenere. Per questo, oggi i mutui immobiliari restano ancora il desiderio proibito di molte famiglie italiane che vorrebbero comprar casa, ma spesso incontrano parecchi ostacoli nel farsi finanziare dalle banche. Secondo le stime delle maggiori società di ricerca, il volume dei prestiti ipotecari erogati nel nostro Paese si è contratto di almeno il 40% nell'ultimo anno, costringendo non poche persone, tra i nostri connazionali, ad accantonare il sogno di diventare finalmente proprietari di un appartamento o di un fabbricato.

Convenienza

Chi riesce a farsi dare i soldi dalle banche, però, oggi trova sul mercato delle offerte non proprio da buttare. Molti istituti di credito, infatti, propongono dei mutui con tassi poco superiori al 3%, grazie ai ripetuti tagli al costo del denaro decisi dalla Banca Centrale Europea (compreso l'ultimo, annunciato dal presidente della Bce, Mario Draghi, la scorsa settimana). Ovviamente, i mutui meno costosi restano quelli a tasso variabile, che di solito hanno degli interessi indicizzati all'Euribor, il saggio europeo sui

prestiti interbancari. Molto più onerosi sono invece i finanziamenti immobiliari a tasso fisso, la cui rata rimane invariata nel tempo, fino alla fine del piano di rimborso, anche se il costo del denaro ufficiale dovesse andare alle stelle. Chi vuole avere questa tranquillità, però, deve pagare un prezzo salato: un mutuo a interessi fissi, infatti, oggi costa almeno il 2% in più all'anno, rispetto a un finanziamento di uguale importo e a tasso variabile. Il che si traduce in una differenza di quasi 200 euro al mese sulla rata da pagare, nel caso di un debito di 160mila euro con scadenza a 25 anni (si veda la tabella in pagina).

Le proposte

Per un prestito con questo importo e queste caratteristiche, le soluzioni più convenienti selezionate dal sito web MutuiOnline sono oggi quelle proposte da Deutsche Bank, Banca Popolare Commercio e Industria e dal gruppo Bipiemme (Popolare di Milano). Seguono a ruota alcuni istituti attivi prevalentemente su internet come IwBank, WeBank, IngDirect o CheBanca! assieme a qualche gruppo un po' più 'tradizionale', come IntesaSanPaolo e Cariparma. Per farsi rimborsare 160mila euro in 25 anni, tutte queste banche richiedono oggi una rata che parte da un minimo di 760-780 euro al mese.

Mutuo da 160mila euro con scadenza a 25 anni,

NOME MUTUO	Mutuo Pratico a tasso variabile	Mutuo Tasso Variabile Sempre Light	Tasso Variabile	Iw Mutuo Acquisto Variabile	Mutuo Variabile	Mutuo Arancio Variabile	Mutuo Variabile
BANCA	Deutsche Bank	Banca Popolare Commercio e Turismo	Gruppo Bipiemme	Iw Bank	WeBank	Ing Direct	CheBanca!
TASSI	3,05% (Euribor 1m + 2,85%) Taeg: 3,18%	3,11% (Euribor 1m + 3,00%) Taeg: 3,22%	3,10% (Euribor 3m + 2,90%) Taeg: 3,24%	3,20% (Euribor 3m + 3,00%) Taeg: 3,27%	3,20% (Euribor 3m + 3,00%) Taeg: 3,27%	3,30% (Euribor 3m + 3,10%) Taeg: 3,38%	3,05% (Euribor 3m + 2,85%) Taeg: 3,36%
SPESE INIZIALI	Istruttoria: € 700,00 Perizia: € 390,00	Istruttoria: € 750,00 Perizia: € 275,00	Istruttoria: € 400,00 Perizia: € 267,20	Istruttoria: € 0 Perizia: € 0	Istruttoria: € 0 Perizia: € 0	Istruttoria: € 0 Perizia: € 0	Istruttoria: € 1.000,00 Perizia: € 250,00
RATA MENSILE	€ 762,99	€ 768,18	€ 767,17	€ 775,74	€ 775,74	€ 769,76 Prime 2 rate € 809,60	€ 763,16
TIPO DI MUTUO	Tasso variabile puro						

IL CONFRONTO IN RETE

Caccia al prodotto migliore

Il pioniere del mercato è MutuiOnline, nato nel lontano 2000, negli anni ruggenti di internet e della new economy. Poi, sono arrivati due temibili concorrenti: Mutui.it e Mutui-Supermarket.it. Sono i tre siti web oggi più cliccati della rete, che consentono di mettere a confronto velocemente le migliori offerte di mutui delle più grandi banche italiane.

Invece di fare un lungo pellegrinaggio tra le diverse agenzie degli istituti di credito, milioni di italiani oggi possono trovare con facilità il finanziamento più conveniente attraverso il web, proprio utilizzando i servizi di questi tre operatori online.

In pratica, l'utente di ogni sito deve specificare alcune informazioni importanti come la somma di denaro che desidera, il valore della casa, la città di residenza, il reddito percepito, la durata del piano di rimborso e

il tipo di tasso con cui preferisce ripagare il proprio debito. In pochi secondi, un software individua i migliori mutui presenti sulla piazza, selezionandoli tra l'offerta di decine di banche diverse e ordinandoli dal meno costoso al più costoso.

Tutti e tre i siti operano anche come broker, cioè come inter-

mediari tra gli istituti di credito e il potenziale cliente, per l'invio della richiesta del mutuo. Ovviamente, l'ultima parola sull'erogazione del finanziamento spetta alla banca. In ogni caso, i consulenti dei 3 broker online effettuano un esame preliminare della fattibilità del prestito, verificando se l'ammontare della rata è compatibile con i redditi dell'aspirante debitore.

