
Mutui prima casa: il confronto del CTCU

Ven 06/09/2019 - 11:19

Con la differenza che si ottiene surrogando un vecchio mutuo, ci si può acquistare un'auto nuova!

Buone notizie per chi intende acquistare casa: il confronto dei tassi di mutui per l'acquisto della prima casa effettuato di recente dal CTCU mostra ulteriori ribassi rispetto alla rilevazione effettuata la scorsa estate. Differenze nell'ordine dell'un per cento non sono una rarità. La tendenza pare indicare possibilità di ulteriori ribassi.

Un esempio: se l'anno scorso, per un mutuo di 100.000 euro, con una durata di 20 anni, veniva applicato un tasso fisso del 2,56%, nell'agosto di quest'anno per un analogo mutuo si possono ottenere tassi intorno all'1,00%; ciò equivale ad un risparmio interessi sull'intera durata di ben 17.500 euro (su base annua equivale ad un risparmio di 875 euro/anno). Con una tale somma, ci si potrebbe tranquillamente permettere l'acquisto di un'utilitaria nuova!

Anche per i mutui a tasso variabile il risparmio potenziale non è da poco: un confronto fra l'offerta migliore del 2018 e la migliore attuale (stessi parametri di cui sopra) mostra un potenziale di risparmio di ca 7.750 euro. Chi sta pagando un mutuo ancora più vecchio, e quindi più caro, potrà ovviamente risparmiare ancora di più.

Il nostro consiglio: abbandonate quanto prima il vecchio – e caro - mutuo!

Come fare?

Il primo passo è, senza dubbio, quello di procurarsi più offerte, orientandosi anche con l'aiuto del nostro confronto (vedi tabelle sotto). Piacevolmente, constatiamo che tre banche locali (Cassa di Risparmio di Bolzano, Cassa Rurale Alta Venosta, Cassa Rurale del Renon) hanno partecipato attivamente al nostro confronto, cosa che ci permette di rappresentare in dettaglio le condizioni economiche dalle stesse offerte (vedi tabella allegata al comunicato stampa). Per le altre banche locali da noi contattate

permane anche questa volta un “non pervenuto”, cosicché i dati delle relative offerte al pubblico le abbiamo dovute recuperare dai rispettivi siti. Per completare la panoramica, abbiamo estrapolato anche alcune offerte dal portale "mutuonline", in particolare offerte di banche nazionali.

Rinegoziare o surrogare?

Offerte alla mano, si potrà quindi procedere ad imbastire la trattativa con la propria banca; se la rinegoziazione del tasso va in porto, il risparmio si concretizza da subito, in modo semplice ed immediato.

Nel caso in cui la trattativa non dovesse portare ad alcun risultato apprezzabile, il mutuatario potrà decidere di rivolgersi ad un'altra banca e richiedere a questa la surroga del mutuo (il nome tecnico dell'operazione è “surrogazione dell'ipoteca”). La legge prevede un termine di 30 giorni lavorativi per effettuare l'operazione dalla data in cui il cliente chiede alla nuova banca di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo (art. 120-quater del Testo Unico Bancario). Dalla nostra esperienza si è constatato però che, tra tempi per la definizione del mutuo con la nuova banca e completamento dell'operazione di surroga, ci potrebbero volere anche dai 2 ai 3 mesi. La surroga è comunque del tutto gratuita, e nessuna delle banche può richiedere spese, penali o costi aggiuntivi. Purtroppo, in più di un caso, abbiamo dovuto constatare che le banche cercano modi per aggirare questa imposizione normativa; pertanto è bene controllare attentamente i conteggi di surroga. Condizione per la surroga gratuita è che rimanga invariato il capitale residuo del mutuo; le altre condizioni, quali il tasso e la durata, possono invece essere modificate.

Cosa offre il mercato?

Di seguito i tassi (tasso annuo nominale - TAN e tasso annuo effettivo globale – TAEG; quest'ultimo indica tutti i costi del mutuo) per un mutuo di 100.000 euro con una durata di 20 anni. Le banche indicate in grassetto hanno partecipato attivamente al confronto.

Tasso variabile			Tasso fisso	
Banca	TAN	TAEG	Banca	T
Banca Sella	0,52%	0,68%	Banca Sella	1,
Hello bank – BNL	0,58%	0,75%	IWBank	1,
BNL	0,58%	0,79%	CheBanca	1,
Unicredit	0,67%	0,84%	Hello bank - BNL	1,
Intesasanpaolo	0,73%	0,95%	BNL	1,
IWBank	0,80%	0,84%	Cassa di Risparmio BZ	1,
Webank	0,83%	0,86%	Intesasanpaolo	1,

Widiba	0,89%	0,97%	Widiba	1,
Cassa di Risparmio di Bolzano	0,95%	-	Webank	1,
CheBanca	0,98%	1,19%	Unicredit	1,
Deutsche Bank	1,00%	1,17%	Cassa Rurale Renon	2,
Cassa Rurale Renon	1,40%	1,46%	Banca Popolare AA*	4,
Cassa Rurale Alta Val Venosta	1,45%	-		
Banca Popolare dell'Alto Adige*	4,00%	4,40%		
Cassa Rurale Lana**	4,75%	5,93%		
Cassa Rurale Val Isarco**	5,00%	6,11%		

Tassi delle banche non indicate in grassetto tratti da www.mutuonline.it in data 27 agosto 2019

* Dati estrapolati dal sito della relativa banca

** Dati estrapolati dal sito della relativa banca, durata del mutuo 10 anni

Presso il CTCU è a disposizione un servizio di consulenza dedicato all'assunzione di mutui prima casa in provincia di Bolzano. Gradita la prenotazione di un appuntamento (0471 975597).

CP-mutui_08-2019.pdf45.98 KB