



1. Determinate l'importo necessario da prendere a mutuo tenendo presente che questi contratti di prestito sono i più convenienti sul mercato. I vari prestiti personali o finalizzati scontano tassi ben più alti. Bisognerà restare comunque all'interno di certi parametri di finanziabilità dell'operazione (ad esempio potrebbe essere previsto un importo mutuato non superiore al 70% del prezzo di acquisto dell'immobile ecc...);
2. valutate la vostra capacità di rimborso del prestito, facendo una sorta di "bilancio familiare" monitorando entrate e uscite unitamente alla capacità di risparmio, sarà di grande aiuto e riserverà probabilmente qualche sorpresa scoprire quanto si spende in un anno ad esempio per la manutenzione della nostra auto piuttosto che per la cena fuori il sabato sera in compagnia di amici. Teniamo presente che normalmente la rata non dovrebbe oltrepassare il 30% del reddito netto disponibile;
3. non limitatevi a chiedere preventivi per il mutuo presso l'Istituto sotto casa od a solo quello in cui si ha il conto corrente. Il mercato dei mutui è dinamico e quindi i vari Istituti, sebbene a distanza di poche centinaia di metri uno dall'altro, potrebbero avere approcci differenti per gli impieghi a medio-lungo termine;
4. parola d'ordine: conoscere. E' bene informarsi preliminarmente (anche online). Vi sono portali che offrono servizi di intermediazione e si possono usare un po' come "termometro" del mercato. Bisognerà tenere in considerazione che online, vi sono maggiori possibilità di risparmiare anche quando si parla di mutui;
5. scegliete il tasso in base alla propria propensione al rischio, tenendo in considerazione che in Italia le banche utilizzano il piano di ammortamento alla francese, che prevede il pagamento della maggior parte degli interessi nei primi anni di vita del mutuo. Il variabile oggi in partenza costa circa il 2-2,5% in meno rispetto al fisso. Un elemento da tenere in considerazione;
6. valutate tutti i costi accessori, addentrandovi alla scoperta di ogni aspetto che non vi sia chiaro. Si dovranno esaminare con attenzione le varie offerte prodotte dagli Istituti interpellati, paragonando T.A.E.G. e tutti gli altri aspetti contrattuali. Non focalizzatevi sullo spread;
7. considerate il mutuo come un investimento e non come un oggetto raro da collezione. Bisognerà essere pronti, qualora si presentasse l'esigenza, a rivederlo nel tempo, rinegoziando le condizioni con la propria banca oppure surrogando il mutuo con un altro Istituto;
8. fate attenzione alle polizze assicurative che i vari Istituti propongono. Si tratta di prodotti di norma facoltativi che però in periodi di crisi e di instabilità occupazionale come quello che stiamo attraversando, potrebbero rappresentare in alcuni casi buone coperture. Attenzione al rapporto costi-benefici. Coprirsi ad esempio per il rischio di perdita del posto di lavoro, o sottoscrivere polizze vita, potrebbe voler dire pagare premi unici cospicui che verranno trattenuti a monte dall'Istituto mutuante. Consiglio, per un confronto fra più offerte, a parità di copertura, fate inserire il costo di tali polizze nel calcolo del T.A.E.G.;

9. sinceratevi con attenzione della durata del periodo di pre-ammortamento. In questo lasso di tempo si pagheranno rate di soli interessi;
10. calcolate i costi necessari alla stipulazione del contratto (parcella notarile, imposta sostitutiva, imposta catastale, imposta di registro ecc...), ricordandovi che un ruolo importante è giocato dal valore di iscrizione ipotecaria;
11. parola d'ordine, capitolo secondo: contrattare. Al giorno d'oggi, se da un lato non è facile ottenere un mutuo, dall'altro è possibile negoziare le condizioni economiche dell'operazione. I prodotti chiaramente prevedono condizioni standard ma spesso l'Istituto si riserva poteri di variazione sulle spese.

*Scansiona il QR Code per visitare la sezione dedicata sul sito*

