

INFORMAZIONI E CALCOLI PER IL MUTUO GIUSTO



Guide e simulatori per muoversi tra rate, tassi d'interesse, formule e durate. Con un'ampia selezione dell'offerta presente sul mercato e la possibilità di fare confronti tra tipologie e prodotti

Internet può essere una preziosa fonte di informazioni e dati non solo per l'investitore attivo ma anche più in generale per il privato che si trova a dover fare scelte di investimento di lungo periodo. Di cui la più importante è probabilmente quella di comprarsi una casa.

Sia che ci riguardi in prima persona, sia che tocchi un nostro conoscente, l'esigenza di avere informazioni su cosa sia un mutuo e come si sceglie è di fortissima attualità. **www.mutuonline.it** può rispondere a molti interrogativi. Intendiamoci, è un sito che ha come fine ultimo dare la possibilità di sottoscrivere i propri mutui proposti. Tuttavia, senza alcun obbligo o impegno per il navigatore, ha indubbiamente il pregio di fornire in primo luogo una grande quantità di indispensabili informazioni generali sui prestiti per comprarsi la casa, e in più validi strumenti di simulazione di calcolo della rata.

In questo secondo caso si può ad esempio sia sapere l'entità della rata dato l'importo di cui si avrebbe bisogno, ma anche viceversa di capire fino a che importo si può pensare di accendere un mutuo data la rata mensile che il proprio budget mensile è in grado di sopportare, senza però dimenticarsi di tenersi un margine per il potenziale rialzo della rata per i mutui a tassi variabili.



La home page del sito (in alto) e la pagina iniziale di Guide e strumenti, una delle sezioni più interessanti e utili dalla quale si può accedere ad ulteriori approfondimenti.

Sul costo del mutuo possono incidere molte variabili

Il sito di Mutuonline.it si presenta come "il primo broker di credito in Italia". La parola broker non deve spaventare. Intanto bisogna ricordare che non c'è alcun impegno per chi accede al sito. Neanche quello di lasciare informazioni, con il timore di essere investiti sulla posta da materiale pubblicitario. Ma c'è un altro motivo per cui si possono sfruttare le risorse di www.mutuonline.it senza timori. Navigando si intuisce infatti che viene tenuto in gran conto il concetto che un compratore consapevole, cioè efficacemente informato e quindi preparato sul mondo dei mutui, è un cliente soddisfatto e che anche se non passerà dai prodotti suggeriti farà con il passaparola una preziosa attività di visibilità per il sito e per altri potenziali clienti. Il primo consiglio che si può dare a chi accede al sito è di andare subito al sodo. Per una persona che voglia imparare e sapere di più di cosa è e di come funziona un mutuo la sezione a cui assolutamente bisogna per prima cosa indirizzarsi è la Guide e strumenti.

NON SOLO MUTUI, MA GUIDE E STRUMENTI

La sezione Guide e strumenti è raggiungibile dalla homepage sia dalla corrispettiva voce inserita nel menù in alto nella testata blu, sia passando dalla colonna di destra nel box "Nel sito trovi anche": Il perché questa pagina è utile anche a chi ha già un mutuo è subito chiaro. Sulla destra si possono vedere i "Tassi di riferimento odierni". Ossia tutti i livelli dell'Euribor (il parametro a cui sono indicizzati i tassi variabili dei mutui) mensile, trimestrale, semestrale e annuale. Inoltre per i tifosi dei tassi fissi viene riportato il valore giornaliero dell'Irs dai 5 ai 30 anni. In ogni caso le Guide ai mutui rappresentano brevi manuali utili per orientarsi in modo rapido e semplice: dall'"Introduzione ai mutui" a "Come acquistare una casa". Tuttavia, per scegliere il mutuo più adatto alle proprie esigenze occorre considerare molte variabili, che possono incidere significativamente sul costo del mutuo e sul proprio bilancio familiare. Ecco perché non bisogna saltare il link alle Guide approfondite. Con queste guide si possono

The screenshot shows the MutuOnline website interface. At the top, there's a navigation bar with 'Guida e strumenti' highlighted. Below it, a banner reads 'Confronta i mutui e visualizza gli strumenti per te'. The main content area is a list of mortgage offers from different banks. Each offer is presented in a structured format:

- Bank Name:** Credito Italiano, BNL, Banca Woburn, Banca per la Casa, Banca di Roma, Banca Lombarda, Banca Nuova del Popolo di Roma, Banca della Sardegna, Banca Apulia.
- Product Name:** Mutuo Primo Casa, Mutuo Casa, Mutuo Casa, Mutuo Casa, Mutuo Casa, Mutuo Casa.
- Rate:** E 7,00% (tasso fisso), E 4,25% (tasso variabile).
- Spese Iniziali:** E 0,00 - E 2,00.
- TASSI:** E 0,00 - E 0,00.
- Particolarità:** Condizioni vantaggiose, Tasso variabile, Tasso fisso.
- Action:** Visualizza offerta (button).

At the bottom of the page, there is a footer with contact information and legal notices.

Individuate le caratteristiche del finanziamento che interessa, con un clic si può visualizzare, prodotto per prodotto, la corrispondente offerta di banche e finanziarie.

ottenere tutte le informazioni che servono per aiutare a scegliere il mutuo nella maniera più corretta e più rispondente alle proprie personali necessità; dai particolari dei contratti di mutuo alle garanzie e alle spese.

STRUMENTI DI CALCOLO, SIMULAZIONI PREZIOSE

Un sito sui mutui non può ritenersi sufficientemente completo se non ha fornisce alcuni strumenti di calcolo che permettano di fare i conti in modo semplice e preciso. Quelli offerti da Mutuionline.it riguardano molteplici problematiche ma si possono catalogare in due macroaree: Calcolatori e Consulenza. Il primo gruppo di strumenti riguarda dunque la parte più algoritmica. Il cuore di quest'area è il "Calcolo della rata". Con questo strumento si può infatti calcolare l'importo della rata prevista di un mutuo. In realtà cliccando su questa funzione la possibilità di farsi un'idea generale è limitata. Serve soprattutto se si ha già in mano un'offerta o almeno una proposta che abbia un suo tasso a regime del tipo parame-

tro (es. euribor o irs) più un preciso spread. A livello pratico, per capire un po' meglio le dinamiche dei vari mutui può essere più interessante passare allo strumento "Confronta i mutui" a cui si può accedere sia da "Calcolo della rata" sia direttamente dalla homepage. Già con il semplice approccio a questo strumento si ha una percezione precisa di quanto può essere diversificata l'offerta delle banche e delle finanziarie. La prima voce da riempire è la "Finalità del mutuo"; il menu a tendina offre molteplici alternative, facendo capire co-

me il mutuo per l'acquisto prima casa non è l'unico motivo per cui i mutui vengono richiesti od offerti. La successiva voce, il "Tipo di tasso/prodotto", fa scoprire a chi è un po' a digiuno di conoscenza sui mutui che questo tipo di finanziamento non si divide semplicemente tra mutui a tasso fisso e a tasso variabile. Ma anche misto con opzione, rata costante o variabile con tasso massimo (cap). Per districarsi nella giungla di queste molteplici variazioni del tasso fisso e variabile, è sufficiente cliccare sulla voce blu "Info" posizio-

nata di fianco alla casella in questione. Si aprirà una specie di pop up che elenca e spiega rapidamente le caratteristiche di ogni tipo di tasso. Le successive voci da riempire sono le classiche Valore dell'immobile, Importo, Durata, Frequenza rate (meglio mensile per poter fare una più semplice verifica dell'impatto sul proprio bilancio mensile di reddito e spese). Ma a questo punto si trovano delle caselle la cui presenza fa capire che in un preventivo ci sono alcuni variabili fondamentali, che in un primo momento uno può non avere considerato. Nell'ordine, l'Età del richiedente (importante per i mutui a lunga scadenza), l'Occupazione del richiedente (per diverse banche è necessario



La prima pagina della sezione Strumenti di calcolo, che permette ogni tipo di simulazione.

E su mutuoarancio.it tutto su fisso e variabile

Il risparmiatore che basa la sua caccia al mutuo su semplicità e esigenza di formazione, ma anche su flessibilità, può trovare nel sito di Ing Direct dedicato al Mutuo arancio risposte interessanti. Digittando www.mutuoarancio.it e arrivando di conseguenza sul sito www.ingdirect.it si

può trovare la porta di accesso a materiale e strumenti particolarmente utili. Nella homepage basta scegliere "informazioni" sotto la scritta Mutuo arancio per entrare a conoscere meglio il mondo dei mutui. La semplicità sta nel fatto che Ing offre soltanto mutui classici a tasso varia-

bile o a tasso fisso. Senza tante complicazioni in termini di tipologie di tassi. Nel menu in altro due voci interessanti per la formazione sono "Domande" e "Tutto sui mutui". Ma per capire bene il meccanismo dei mutui non si può rinunciare a sfruttare la colonna di destra della sezione



Perchè è sempre utile eseguire una serie di simulazioni

che la persona abbia un'occupazione a tempo determinato), il Reddito del richiedente in euro netti al mese (richiesto per capire la capacità della persona di sostenere la rata che risponde alla richiesta che si sta simulando). Per chiudere è anche obbligatorio indicare la Provincia di residenza del richiedente ed la Provincia dell'immobile. A questo punto il gioco è fatto. Cliccando sul tasto "Mostrami i mutui" si otterranno tutti i mutui tra quelli monitorati e offerti dal sito che rispondono alla richiesta formulata, in ordine crescente di rata.

MODIFICARE PER OTTIMIZZARE

Per chi affronta per la prima volta questo strumento e ha iniziato da poco a trattare di mutui e concetti simili, è particolarmente utile, per comprendere le dinamiche fondamentali di un mutuo, fare una serie di simulazioni variando dal primo prospetto compilato una variabile alla volta. In pratica si può fare così. Ottenuta una prima risposta si può cliccare su "Modifica parametri", selezionando il rispettivo link posizionato nella parte superiore, sulla destra, della risposta ottenuta con la prima selezione. Si tornerà all'interfaccia iniziale del confronto dei mutui ma con già inseriti i parametri scelti precedentemente. Così basterà variare una voce per capire quanto cambia la rata. Due gli esempi più pratici. Nel primo si ipotizza di variare il tipo di tasso. Se si è scelto in un primo momento il tasso variabile sem-

plice, si potrebbe prima vedere come cambiano le proposte offerte se si usa un tasso variabile ma a rata costante. Oppure, ancora più impattante, osservare di quanto cambia la rata se si sceglie un tasso fisso rispetto alla prima scelta di tasso variabile semplice (e viceversa). Un'altra modifica utile per capire come variano le caratteristiche di un mutuo (non solo l'importo assoluto della rata ma anche lo spread offerto sul parametro di riferimento) è, tenendo costante il tipo di tasso scelto, modificare la durata del mutuo.

CALCOLATORI PERTUTTI I GUSTI

Il Calcolo della rata e il Confronta i mutui sono i due strumenti fondamentali della macroarea Calcolatori. Ma ce ne sono altri particolarmente utili per chi sta affrontando l'importante questione di come scegliere un mutuo. Sono a disposizione anche il Piano di ammortamento che indica ogni rata e il suo importo suddiviso in quota rimborso capitale e quota interessi, e il Budget familiare che analizza le entrate e le uscite del proprio portafoglio e individua qual è la rata mensile "sostenibile". Si possono anche sfruttare il Risparmio fiscale, che ne calcola l'importo tenendo conto della detrazione del costo degli interessi dalle tasse, le Spese di acquisto, per capire tutte le spese da tenere in conto, il Tasso Effettivo Globale Annuo e il Capitale residuo, riservato a chi ha già un mutuo. ■

Mutuo arancio in cui si accede alle pagine "Strumenti" (con i calcolatori di rata e di durata, e il confronto mutui), l'indispensabile "Glossario" e le "Informazioni generali", la cui scelta apre un file pdf legato al codice di condotta volontario per i mutui casa. La flessibilità è invece data dalla caratteristica

del mutuo Arancio: cioè la possibilità di scegliere durate non solo classiche a 10, 15, 20, 25 e 30 anni, ma anche la possibilità di prediligere scadenze intermedie di anno in anno, es. 12 o 24 anni. Un esempio farà capire l'utilità di questa flessibilità. Per un mutuo variabile di 100.000 euro a 10 anni la rata mensile

è di 967 euro, per uno di 15 e 697 mentre per uno di 20 scende a 562. Per un budget familiare tra 967, 697 ma anche 562 euro c'è molta differenza in termine di uscita. Può essere che sia sostenibile una rata di 800 euro, ma non di 967. Ecco la soluzione: basterà scegliere un mutuo con scadenza a 13 anni.

Il giudizio di Investire

DA NON PERDERE

- Tutti i Calcolatori Mutuonline nella sezione Guide e strumenti.
- Il Confronta i mutui, uno strumento di simulazione completo di molte variabili da inserire. Una volta ottenuta una risposta può essere particolarmente utile variare un parametro alla volta per comprendere le dinamiche alla base di un mutuo.
- L'area Consulenza nella sezione Guida e strumenti, formazione gratis per tutti, anche per chi ha già un mutuo.
- I tassi di riferimento di di Euribor e Eurirs nella sezione Guide e strumenti.

DA MIGLIORARE

- Nel Confronta i mutui ci dovrebbe essere un sistema che faccia le migliaia in numeri tipo 100.000 nel valore immobile e nell'importo del mutuo per non sbagliare il numero degli zeri.
- Manca una sezione di News sul mondo dei mutui.

UTILITÀ'

4

NAVIGABILITÀ

4

GRAFICA

3

VALUTAZIONI da 1 a 5