

COME SCEGLIERE UN MUTUO

Se è vero che acquistare casa rappresenta uno dei momenti più importanti nella vita di ciascuno di noi, i passi da compiere per l'individuazione del mutuo ideale non sono da meno.

Il primo fondamentale passo è la **scelta del consulente** che ci affiancherà lungo tutto il cammino. Il mutuo è infatti un contratto personalizzabile, e solo l'aiuto di un esperto ci può garantire di sfruttare le migliori opportunità presenti sul mercato. Inoltre, un consulente ha in portafoglio convenzioni con i principali istituti di credito, convenzioni che ci permettono da un lato di accedere al credito con contratti "su misura", dall'altro di ottenere agevolazioni in termini di pricing.

Gli elementi da valutare:

- 1) **Quale rata mi posso permettere?** Anzitutto, l'analisi deve partire da un'attenta valutazione del proprio bilancio familiare. Bisogna infatti considerare il proprio reddito attuale, le prospettive future, gli impegni già esistenti e non da meno la propria capacità di risparmio, anche e soprattutto in riferimento alla composizione del nucleo familiare. Solo a questo punto è possibile determinare con certezza quella che è la rata sostenibile e di conseguenza l'importo erogabile, tenendo conto che solitamente, le banche permettono un indebitamento massimo di circa il 40% del reddito.
- 2) **Quale tasso scegliere?** Il secondo step è costituito dalla scelta del tasso. La scelta può ricadere, a seconda della propria propensione al rischio, su una delle seguenti macro aree: mutuo a *tasso variabile* e a *tasso fisso*. A queste, negli ultimi anni, si è aggiunta una nuova area quella dei mutui a *tasso misto*. Per un confronto tra le tipologie di tasso, rimandiamo ad apposita sezione del sito, in cui riportiamo anche una sintesi delle caratteristiche dei principali mutui presenti oggi sul mercato.
- 3) **Quali sono i costi da sostenere?** Un altro elemento di notevole importanza per la valutazione della convenienza di un mutuo è quello delle spese accessorie che appesantiscono il costo complessivo del mutuo. Tali spese, che vediamo nel dettaglio a lato, vanno a concorrere nella determinazione dell'*ISC* (indice sintetico di costo), un indice calcolato in conformità al *TAEG* (tasso annuo effettivo globale), che fornisce in termini percentuali il costo effettivo dell'operazione.
- 4) **Quale durata scegliere?** Nella scelta della durata la valutazione dipende da due fattori: la scelta può ricadere sul pagamento di una rata più alta, diminuendo dunque la durata, ottenendo come effetto il pagamento di minori interessi durante il periodo di rimborso del mutuo. Oppure sul pagamento di una rata inferiore, che permette magari di ottenere un capitale più alto, ma sicuramente a fronte di un maggior onere in termini di interessi.