

Ipoteca: la proroga ottimale

di **Veronika Imber**
dipl. economista,
Responsabile
di MoneyPark Ticino

Di norma, almeno 12-18 mesi prima della scadenza dell'ipoteca dovrete cominciare a fare qualche riflessione. Cominciate col rispondere alle seguenti domande: tenuto conto di eventuali lavori di ristrutturazione, qual è il giusto importo dell'ipoteca? Quale il prodotto e quale la durata più adeguati per la vostra situazione attuale? Un minimo di abilità nelle trattative ed ecco il giusto offerente in grado di proporvi la soluzione più conveniente.

Anche se la vostra ipoteca ha una scadenza prestabilita rispetto a tanti offerenti occorre dare la disdetta ufficiale del contratto. Se lasciate trascorrere il termine utile per la disdetta, restate vincolati all'attuale offerente. Quindi, preoccupatevi del rinnovo almeno con 12-18 mesi d'anticipo.

Strategia e prodotto adeguato

Il rinnovo dell'ipoteca costituisce il momento ideale per qualche riflessione sull'ottimale strategia ipotecaria, adeguandola - eventualmente - alle mutate condizioni di vita. Dovreste verificare altresì la convenienza dell'ammortamento parziale. Se conviene l'ammortamento o se non sia meglio disporre di capitale, dipende da numerosi fattori, non da ultimo dalla vostra aliquota marginale.

Nell'attuale contesto di bassi tassi, molti optano per l'ipoteca decennale a tasso fisso. Chi teme che i tassi possano risalire, può optare per un tasso d'interesse forward (a termine). Tale soluzione consente di assicurarsi il tasso corrente, in media fino a 24 mesi di anticipo.

Rispetto ai tassi forward si riscontrano sensibili differenze: non tutti gli istituti applicano supplementi (forward) almeno per brevi durate di anticipazione.

Chi pensa di sottoscrivere un'ipoteca Libor deve sapere che, a partire dal 2022, il Saron sostituirà il Libor. Per questa ragione, ora non tutti gli istituti offrono ipoteche Libor. Una valida alternativa potrebbe essere l'ipoteca a tasso fisso di breve durata: una buona trattativa costituisce la chiave del successo.

Un'eventuale sostituzione dell'offerente potrebbe convenire anche prima della scadenza dell'ipoteca a tasso fisso. In caso di scioglimento anticipato, di regola però occorre pagare una penale. Quindi, la convenienza o meno della sostituzione anticipata deve essere accertata individualmente. All'atteso risparmio di tassi occorre contrapporre la penale dovuta per lo scioglimento anticipato: conviene anticipare lo scioglimento quando il risparmio supera la penale.

Confrontate le offerte e trattate

Anche nel caso in cui - al momento della firma dell'ipoteca - la vostra banca abbia offerto condizioni interessanti, non è detto che le stesse condizioni valgano anche per il rinnovo. Quindi, procuratevi almeno tre offerte presso differenti operatori. Oppure affidatevi al più grande specialista indipendente di mutui ipotecari - MoneyPark -, che possa trattare per voi. Potreste risparmiare molto denaro!



MONEY PARK

MoneyPark Ticino
Fintech, intermediario
ipotecario
Via P. Lucchini 5
6900 Lugano
T +41 91 743 91 56
ticino@moneypark.ch
www.moneypark.ch