

L'INCHIESTA

Mutui, cambiare banca ora conviene Ecco come si fa a dimezzare la rata

Tassi d'interesse e spread in discesa: aumentano le richieste per la surroga

SANDRA RICCIO

La corsa alla surroga prende sempre più velocità. In questi ultimi mesi, molte famiglie sono partite alla caccia di un mutuo migliore e hanno scelto la surroga (o la sostituzione) dei vecchi contratti diventati troppo onerosi. Si tratta semplicemente di traslocare il proprio mutuo in una banca che offre condizioni migliori. I dati dicono che, nel mese di agosto, la percentuale di chi ha fatto richiesta di surroga è triplicata rispetto al secondo trimestre del 2013 (Osservatorio MutuiOnline). La quota è passata dal 13,3% al 35,1% e vuol dire che un terzo delle domande oggi è rivolto alla rottamazione del vecchio mutuo.

In effetti il momento è propizio: i tassi Bce e gli spread applicati dalle banche sono in discesa e vale la pena riflettere su questo tipo di opportunità soprattutto se il mutuo sottoscritto risale a qualche anno fa, al 2002 oppure al 2007, quando i tassi erano ai massimi. Il passaggio permette di risparmiare parecchie centinaia di euro al mese, se non di dimezzare la rata del mutuo. Una boccata d'ossigeno per molte famiglie.

Niente costi

C'è da dire poi che la surroga è completamente gratuita. Dal 2007 è, infatti, a zero costi. Sono state, infatti, abolite le penali di estinzione anticipata (sia parziale che totale) ed è stato precisato che i costi di trasferimento di un mutuo spettano alla banca ma non al cliente. Recentemente l'Abi ha chiesto una reintroduzione delle penali, ma al momento senza risultati.

Come fare per il trasloco? Basta rivolgersi a una nuova banca con un tasso migliore. Molti istituti hanno migliorato le proprie condizioni e per i prossimi mesi gli esperti prevedono altri cali degli spread proposti. Nel caso in cui il nuovo istituto dica sì alla surroga, allora dovrà essere la nuova banca a contattare la «vecchia» banca e a spostare il mutuo.

Le proposte migliori

Il cambio oggi conviene soprattutto nel passaggio verso il tasso variabile e a chi parte dal tasso fisso. Quali sono le proposte migliori oggi sul mercato? «La media delle offerte è sul 2,20% per i mutui a tasso variabile ma con proposte che scendono anche ai minimi dell'1,85% - spiega Roberto Anedda, Direttore marketing di MutuoOnline - Per i mutui a tasso fisso invece la media si muove intorno al 2,5% ma con spread che scendono anche al 2%».

Per l'esperto i tassi resteranno bassi ancora a lungo. Di certo il fisso è ormai a livelli di minimi storici da record. Per questo molte famiglie si stanno orientando verso questo tipo di mutuo. Per la

prima volta, infatti, la quota di prestiti a tasso fisso è in forte crescita e raggiunge oggi un terzo dell'intera domanda. «La spiegazione sta nel livello ridotto raggiunto - dice Anedda - Molte famiglie lo vedono come una polizza sul futuro. Scelgono questa strada, anche se costa un po' di più rispetto al tasso variabile, ma sanno che nei prossimi anni dormiranno sonni tranquilli».

Le surroghe sono destinate a crescere. «Cresceranno anche nei prossimi mesi - dice Lorenzo Bacca, responsabile business unit Mutui di Facile.it - Agosto ha già mostrato segnali da record ma è con il rientro dalle vacanze che molte famiglie si metteranno a tavolino e faranno i conti sul proprio prestito».

Le altre possibilità



Un'altra via che è possibile percorrere è quella della sostituzione. Si tratta anche in questo caso di un trasloco del proprio mutuo ma l'importo del nuovo prestito sarà maggiore rispetto al debito residuo del vecchio mutuo. Le caratteristiche di questo istituto sono diverse rispetto a quelle della surroga e dunque occorre un atto notarile per la nuova ipoteca da iscrivere. Non sarà quindi un'operazione gratuita.

Una terza strada per arrivare alla rata del mutuo più bassa è poi quella della rinegoziazione delle condizioni con la propria banca. Si tratta forse del percorso più semplice. Ma questa non è obbligata a rivedere il contratto.

Per riuscire a convincerla, dunque, molti mutuatari si presentano allo sportello con la «minaccia» di surroga. Una spinta a cui la vecchia banca non potrà restare indifferente.

→ tutto SOLDI

LAVORO IN CORSO

Effetti della surroga su mutui a tasso fisso

Mutuo originario: 100.000 euro, tasso fisso, durata 20 anni. Dati all'11/09/2014

	Mutuo originario				Surroga a tasso variabile 15 anni		
	Tasso	Rata	Capitale	Interessi	Tasso	Rata	Interessi
2002	6,35%	737	55.344	15.386	2,01%	356	8.808
2004	5,80%	704	64.074	20.518	2,01%	413	10.197
2007	5,38%	681	76.318	29.938	2,01%	386	16.428
2009	4,90%	655	83.305	34.494	2,01%	423	17.932
2012	5,23%	673	94.020	51.289	2,01%	476	20.238

Surroga a tasso fisso

	15 anni			20 anni		
	Tasso	Rata	Interessi	Tasso	Rata	Interessi
2002	3,70%	544	9.987	X	X	X
2004	3,70%	630	11.563	4,00%	464	19.513
2007	3,70%	553	23.242	X	X	X
2009	3,70%	604	25.370	4,00%	505	37.850
2012	X	X	X	4,00%	570	42.718

Fonte: MutuiOnline.it (Leggenda: "x" indica che per la durata specifica il cambio mutuo produrrebbe una rata più alta di quella del mutuo originario)

centimetri - LA STAMPA



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.