

COGLI L'ATTIMO E ROTTAMA IL MUTUO

Calano gli spread e diventa conveniente trasferire il debito a un'altra banca. **Ecco come muoversi**

LE POSSIBILITÀ DELLA SURROGA

ANNA PEZZI

IL MUTUO VECCHIO? È arrivato il momento di rottamarlo soprattutto se è stato acceso negli ultimi due, tre anni. Il mercato dei prestiti per la casa, come mostrano i primi dati dell'anno, si sta piano piano rivitalizzando. Le famiglie tornano davanti allo sportello bancario mentre gli istituti di credito riaprono il portafoglio con nuove proposte e condizioni più convenienti. Gli spread applicati dalle banche, vale a dire il tasso aggiuntivo dell'istituto che va a sommarsi a quello del mercato (Irs o Euribor o tasso Bce), sono in calo, anche se ancora in modo contenuto.

Ecco che per chi ha già un mutuo si presenta l'occasione per risparmiare. La tendenza del calo dello spread apre le porte alla surroga, vale a dire al trasferimento del vecchio mutuo in un'altra banca che propone tassi più vantaggiosi. Dell'opportunità si sono già accorte molte famiglie: negli ultimi mesi, infatti, è aumentato il numero delle persone che chiedono di surrogare il vecchio mutuo. Dai dati raccolti dall'ufficio studi del portale Mutui.it insieme a Facile.it emerge che le richieste di surroga rappresentano ormai il 13,7% del to-

tale di domande di mutui arrivate tra il settembre 2013 e il febbraio 2014. «Ritorna di moda questo prodotto che era stato accantonato» spiega Lorenzo Bacca, Responsabile Business Unit mutui Facile.it «sul mercato ci sono condizioni migliorative rispetto a un paio di anni fa, e c'è quindi maggior interesse a verificare le condizioni e a trasferire il contratto».

Le banche non sono ancora al passo, però, perché appena il 7,7% delle erogazioni totali si riferisce alla surroga. «Vuol dire che nei prossimi mesi vedremo un altro incremento per questo strumento» dice Bacca.

Intanto dall'analisi delle domande arrivate ai siti nel periodo considerato, emerge l'identikit di un soggetto dall'età media di 41 anni, che punta ad ottenere circa 130 mila euro da rimborsare in poco più di 20 anni, a riprova del fatto che si tratta di sottoscrittori di mutui recenti, quindi con spread elevati. Per quanto riguarda il tasso scelto, a prevalere è quello variabile (puro o con cap), preferito dalla maggioranza del campione (67%) mentre solo il 26% vorrebbe un tasso fisso.

Quanto conviene la surroga? «A



guadagnare di più da questo tipo di opportunità è, per esempio, chi si è ritrovato a dover sottoscrivere un mutuo nella fase più acuta della crisi, nel 2011 o nel 2012, magari a un 6% o 6,5% a tasso fisso» dice Roberto Anedda, direttore Marketing del portale MutuiOnline.it «in questo caso è possibile arrivare anche a dimezzare il saggio: adesso si può, infatti, scendere al 3% di un variabile ma ci sono istituti che si muovono

anche sotto al tre per cento». Al di là di questa ipotesi c'è anche l'opportunità di sostituire un mutuo a tasso fisso con un altro sempre a tasso fisso riducendo di un punto o un punto e mezzo il tasso. Con la tranquillità di garantirsi un tasso che non cambierà mai. Oppure dal variabile si può passare a un variabile più contenuto.

Tre combinazioni che consentono di ridurre la rata e che nei prossimi mesi potrebbero essere anche più convenienti. Le banche probabilmente limeranno ancora lo spread e a quel punto la surroga diventerà ancora più vantaggiosa. È il caso di aspettare allora? «Negli ultimi mesi abbiamo visto una tendenza al ribasso degli spread delle banche» dice Bacca «oggi siamo intorno al 2,4% sui mutui prima casa. C'è più appetito da parte delle banche nei confronti del mutuo ed è possibile che questo trend di ribasso possa continuare. Chi ha la possibilità di strappare condizioni migliori può farlo già oggi, se invece la differenza tra vecchio e nuovo mutuo non è così marcata allora forse è il caso di aspettare».

Come bisogna muoversi? Il percorso è molto semplice. Basta guardarsi intorno alla ricerca del tasso migliore (i comparatori online in questo senso sono molto utili). Una volta individuato l'istituto che offre le condizioni migliori basta recarsi in banca e chiedere la surroga. Perché la pratica venga portata a termine ci vorrà un mese e mezzo, di media. C'è anche una strada alternativa vale a dire quella di andare dalla propria banca e chiedere la modifica delle condizioni in essere. «È un fronte tuttavia sul quale le banche si

sono mostrate un po' rigide in passato» dice Anedda «con la surroga le probabilità di massimizzare il risultato sono più alte».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come funziona

- Cosa è** Il "fornitore" del mutuo può essere sostituito con uno più conveniente vale a dire con una banca che fa pagare di meno
- Quando è nata** La surroga è stata introdotta dal decreto Bersani nel 2007 e ha l'obiettivo di portare a maggior concorrenza sul mercato dei mutui
- A chi conviene** Avvantaggia soprattutto chi aveva sottoscritto il mutuo negli anni più acuti della crisi (dal 2011 al 2013) e che quindi si era trovato a dover accettare condizioni più "costose" in termini di spread applicati dalle banche
- Cosa è successo** Gli spread sono scesi. Ora è possibile cercare tra gli istituti che applicano tassi più bassi rispetto a quelli sottoscritti inizialmente e chiedere il trasferimento del proprio mutuo
- Quanto tempo occorre** Il processo una durata di un mese e mezzo in media. Conviene scegliere se la durata del mutuo e del prestito da restituire è ancora lunga

QUANDO E COME CHIEDERLA

	Quanto devo ancora restituire? (Capitale Residuo)	80.000 euro	Sotto gli 80.000 euro sono poche le banche che accettano di concedere una surroga di mutuo
	Quante rate devo ancora pagare? (Durata Residua)	2/3 del mutuo	Se ho sottoscritto un mutuo con piano di ammortamento alla francese (il più comune in Italia) e ho già superato 1/3 del mutuo non avrò troppo senso surrogare perché ho già restituito gli interessi e l'impatto sulla rata sarebbe minimo
	Che tasso ha il mio mutuo? (Tasso applicato)	2%	La surroga avviene, nella maggior parte dei casi, fra un mutuo a tasso fisso e uno a tasso variabile. Se il cambiamento comporta una variazione del tasso applicato inferiore al 2%, il vantaggio potrebbe non essere sufficiente a giustificare la surroga
	Quanto guadagno oggi?	Guadagno inferiore rispetto al momento della sottoscrizione	Se il mio reddito si è ridotto, rispetto al momento in cui ho sottoscritto il mutuo, surrogare potrebbe consentire di allungare i tempi di restituzione abbassando la rata
	Mi serve ancora un garante?	Guadagno superiore o cifra residua bassa	Surrogare il mutuo può consentire di fare uscire dalla pratica i garanti della prima sottoscrizione, magari liberando i genitori-garanti da questa incombenza

GRAFICI **IL SECOLO XIX**



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.