

Mutui, cala lo spread e i proprietari rottamano il contratto. Ecco come sceglierne uno migliore

I segnali si erano già visti negli ultimi tempi: torna la voglia di cambiare il **mutuo** fra gli italiani. L'abbassamento degli spread (e il conseguente battage pubblicitario) da parte delle banche sembra infatti convincere molte famiglie a chiedere una surroga del proprio prodotto, tenuto nel cassetto negli ultimi tre anni soprattutto per mancanza di alternative. I numeri dell'osservatorio sul mercato del broker **MutuiOnline** lo testimoniano: nei primi quattro mesi del 2014 la percentuale dei richiedenti di **mutui** per sostituzione e surroga è raddoppiata, passando al 20,4% dal 10,4% del primo semestre 2013.

Tra il dire e il fare

Va detto che spesso si tratta di una richiesta puramente «esplorativa», che non sempre va poi in porto dato che le erogazioni per questa tipologia restano limitate all'8,8% complessivo (in crescita anche queste rispetto al 5,1% di un anno fa). In ogni caso è un segnale da non sottovalutare, perché va a confermare la tendenza alla ripresa (molto graduale, ma pur sempre ripresa) del mercato dei **mutui**. Dopotutto, nei «tempi d'oro» di qualche anno fa oltre un quarto delle erogazioni effettuate aveva come oggetto proprio **prestiti** con la finalità di sostituire altri finanziamenti, grazie anche alla «portabilità» rispolverata a suo tempo dal Decreto Bersani.

L'identikit del «surrogatore»

Ma chi cerca di sostituire il proprio **mutuo**? E cosa sceglie? La risposta alla prima domanda è in fondo piuttosto semplice: cerca di cambiare il cavallo in corsa soprattutto chi ha avuto accesso al finanziamento dal 2011 in poi, cioè da quando gli spread hanno iniziato ad aumentare in modo vorticoso (passando in pochi mesi da poco più dell'1% medio a oltre il 3%). Questo semplicemente perché i «fortunati» che a suo tempo avevano ottenuto **prestiti** a tasso variabile con un ricarico dell'1% (o anche inferiore) non hanno certo motivo di cambiare un prodotto che resta competitivo. Ora che gli spread medi sono scesi di nuovo sotto il 3% (2,39% per i variabili e 2,70% per i fissi sulla scadenza ventennale, secondo le rilevazioni **MutuiOnline**) per alcuni torna dunque la convenienza.

La preferenza per il variabile

Sulla scelta il discorso è invece un po' più articolato. **MutuiOnline** segnala proprio in aprile una lieve ripresa per il fisso, favorito dal ritorno di offerte più competitive che in alcuni casi sono scese anche sotto il 5% sui 20 anni, ma si tratta comunque di una minoranza. «La maggior parte - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di **MutuiOnline** - chiede il variabile, sia per le nuove erogazioni che per la sostituzione». Il motivo, in fondo, è semplice: i tassi non accennano a risalire, se non di qualche centesimo (proprio negli ultimi tempi l'Euribor a 3 mesi ha raggiunto lo 0,33%) e con le ulteriori mosse che la Banca centrale europea (Bce) potrebbe adottare già dalla prossima riunione di giugno resteranno vicino allo zero ancora probabilmente a lungo.

I vantaggi e le (possibili) controindicazioni

Fra le migliori offerte al momento disponibili passano mediamente oltre 2 punti percentuali a favore del prodotto indicizzato: più di 100 euro al mese che chi sceglie la rata variabile potrà in media risparmiare, probabilmente ancora a lungo. «Per quelli che a suo tempo avevano stipulato **mutui** a un tasso fisso superiore al 5% o addirittura vicino al 6% il passaggio può significare un abbattimento del tasso anche del 3%», sottolinea ancora Anedda. Certo, chi sceglie oggi il variabile non può pensare che i tassi restino su questi livelli in eterno, e occorre fare attenzione a farsi bene i conti.

Ma a guardare le indicazioni degli operatori di mercato, l'Euribor non è destinato a risalire oltre l'1% prima del settembre 2017 e serviranno quasi 6 anni per riportarlo al 2%: è vero che si tratta di attese, da prendere quindi con le pinze, ma è innegabile che da qui ai prossimi mesi con la rata variabile si potrà risparmiare un bel po' di denaro. Da utilizzare per altri progetti, o magari da destinare a una sorta di «fondo» per coprire le future oscillazioni dei tassi.

TAG: [Mutui](#), [Bce](#), [Roberto Anedda](#)

<http://feeds.ilsole24ore.com/c/32276/f/566678/s/3a5a8dd9/sc/25/l/0L0Silssole24ore0N0Cart0Cfinanza0Ee0Emercati0C20A140E0A50E120Cmutui0Ecala0Espread0Ee0Eproprietari0Erottamano0Econtratto0Ecco0Ecome0Esceglieme0Emigliore0E1723560Bshhtml0Duuid0FAB96deHB/story01.htm>



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.