

Idee Domanda in forte ascesa anche se i criteri rimangono restrittivi e i tassi sono un po' più alti rispetto ai mutui ordinari

Surroga È il momento di rottamare

Forte convenienza a cambiare se il prestito è stato avviato tra la fine del 2011 e la prima metà del 2013

DI GINO PAGLIUCA

La previsione è facile: se le banche decideranno di farsi una forte concorrenza sui mutui — e i segnali, come abbiamo visto nella pagina precedente non mancano — la stragrande maggioranza di chi ha acceso tra l'autunno del 2011 e la prima metà del 2013 un finanziamento a tasso fisso cercherà di effettuarne la surroga, passando a un altro istituto; e altrettanto proverà a fare una buona parte di coloro che il prestito l'hanno avviato a tasso variabile. Per capire che le rottamazioni riguardano soprattutto i finanziamenti accesi in un preciso arco temporale lo dice l'andamento degli *spread* sui mutui, saliti di colpo di quasi due punti a metà 2011, quando è schizzato alle stelle un altro *spread*, quello tra Bund e Btp, e hanno proseguito la loro ascesa guadagnando un altro punto fino alla metà del 2012, per poi rimanere stabili fino alla scorsa estate e iniziare una lieve discesa che si è accentuata da febbraio scorso.

Una su cinque

Mutuonline.it segnala che nei primi quattro mesi dell'anno la richiesta di surroghe ha rappresentato il 20,4% sul totale delle richieste di mutuo a fronte del 10,4% del secondo semestre 2013; in crescita anche la percentuale sulle erogazioni effettive, passate dal 5,1% all'8,8%. C'è ancora un forte scarto tra la quota di chi chiede la surroga a quella di chi la ottiene, ma, spiega Roberto Anedda, vicepresidente di *mutuonline*, «bisogna tenere

mesi del 2014 richieste doppie rispetto al 2013

conto del fattore tempo; gli *spread* sono scesi sensibilmente solo da inizio anno e tra una richiesta di mutuo e la sua effettiva corresponsione passano due-tre mesi; il *gap* tra richieste ed erogazioni si ridurrà, anche se da parte delle banche l'atteggiamento nei confronti di chi vuol cambiare mutuo rimane prudente, soprattutto nel caso in cui ci si trovi di fronte a un finanziamento che era già stato mutato in passato. Siccome la surroga comporta per la banca, una serie di costi, come quelli per il notaio, certo un potenziale cliente che presenta un evidente atteggiamento da mordi e fuggi non è molto gradito».

Mezzo punto

La circospezione delle banche appare chiara anche se si esanima l'offerta reperibile: gli istituti che sul web offrono la possibilità di surrogare chiedono almeno mezzo punto in più rispetto alle migliori offerte per l'acquisto.

Anche con questo handicap la surroga di un finanziamento avviato due anni fa risulta interessante soprattutto se si opta per il tasso variabile; lo mostriamo con una simulazione che riguarda finanziamenti a 20 e 30 anni per una somma di 150 mila euro a tasso fisso e variabile accesi a maggio 2012 e

per i quali si valuta la surroga alle condizioni attuali. Ipotizzando che il cliente surroghi avviando un mutuo di durata pari a quella residua del vecchio prestito (e quindi per 18 e 28 anni), nel caso avesse in

corso un tasso fisso acceso a 20 anni risparmierebbe 51 euro al mese mantenendosi sul fisso e ben 210 passando al variabile, mentre per il finanziamento trentennale il vantaggio sarebbe di 59 e 240 euro. Mol-

to meno interessanti le prospettive per chi ha già in corso un mutuo indicizzato. Se rimane sul variabile il guadagno rispetto alla rata attuale sarebbe di soli 27 euro per il ventennale

e di 37 per il trentennale, passare al fisso invece porterebbe addirittura a un aumento dell'esborso per 130 e 142 al mese e quindi non avrebbe alcun senso, a meno che non si sia così preoccupati per il futuro

che si preferisca la sicurezza della rata preventivabile al centesimo.

Durate

La surroga consente anche di variare la durata residua del

prestito; negli anni scorsi si ricorreva a questa opportunità quando il peso della rata risultava poco sostenibile. Oggi appare una possibilità poco praticabile, perché se a una banca ci si presenta facendo capire che si ha difficoltà a pagare un mutuo in corso è molto improbabile ottenere la surroga. Piuttosto, se ci si trova nella fortunata condizione di poter pagare la rata attuale senza problemi si potrebbe pensare di diminuire la durata del mu-

Nei primi quattro

Surroga è il momento di rottamare

Comprimo le azioni Acqua Potabili a 1,05 euro ciascuna.

Ma tempo che si rimpicciolisce il costo di Acqua Potabili.

-15%

Acqua Potabili

tuo. Torniamo al nostro ipotetico debitore a tasso fisso a 30 anni. Oggi paga 895 euro; se surroga a variabile e mantiene intatta la rata la durata residua del suo mutuo scende da 28 a poco meno di 18 anni. In pratica si abbuonano 10 anni di debiti. In alternativa può mantenere la durata intatta e con i 240 euro risparmiati crearsi un piccolo fondo con cui fare fronte a eventuali aumenti della rata o procedere (ad esempio, quando il tesoretto raggiunge i 5.000 euro) a rimborsarsi parziali del debito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





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.