

La scelta Secondo i dati di MutuiOnline quasi la metà delle richieste di nuovi finanziamenti è rivolta alla surroga. Ecco le migliori condizioni

## Prestiti casa Scocca l'ora della rottamazione

Vantaggi fino a 200 euro al mese sostituendo un vecchio mutuo fisso da 120 mila con un variabile ai tassi di oggi

DI GINO PAGLIUCA

**D**ue dati ufficiali, entrambi della Banca d'Italia, possono far capire che cosa sta succedendo sul mercato dei mutui. Il primo, ricavabile dall'ultimo supplemento *Moneta e banche*, dice che a giugno 2014 la consistenza, cioè il capitale complessivo che le banche devono ancora riscuotere dei prestiti erogati alle famiglie per finanziamenti di durata superiore ai cinque anni (in pratica i mutui immobiliari) era più basso dell'1,5% rispetto allo stesso valore del 2013.

Il secondo, del *Bollettino Statistico*, ci fa sapere che nel

secondo trimestre di quest'anno le erogazioni di mutui sono aumentate dell'8%. La spiegazione di questa apparente contraddizione è in realtà molto semplice: stanno aumentando le surroghe, finanziamenti che ne sostituiscono altri già in corso e che pertanto sono nuove erogazioni, ma non fanno aumentare l'ammontare complessivo dei crediti delle banche verso i clienti.

### La tendenza

L'ultimo osservatorio del broker *Mutuonline* conferma che la surroga è il fenomeno del momento: nel primo semestre di quest'anno ha rappresentato il 22,1% delle richieste di nuovo finanziamento e l'11,1% delle

nuove erogazioni, mentre nel semestre precedente i due dati erano rispettivamente del 13,3% e del 6,1%. E nel terzo trimestre 2014 si è registrata un'ulteriore accelerazione: le richieste sono salite addirittura al 45,7% mentre gli stanziamenti delle banche sono arrivati al 19,9%.

Intanto prosegue la discesa dei tassi, i variabili ormai sono al di sotto del 2%, con punte al-

**I migliori variabili sono sotto il 2%, e i fissi infrangono la barriera del 4%**

l'1,85%, i fissi a 20 anni sono nettamente sotto al 4%. Sono tassi che vengono applicati, purché il cliente sia giudicato affidabile, anche in caso di surroga. L'operazione, lo ricordiamo, consiste nella possibilità di trasferire l'ipoteca a garanzia di un mutuo in corso a un'altra banca che offra condizioni migliori senza spese accessorie (anche la parcella per il necessario atto notarile è a carico dell'istituto surrogante).

Ma quanto si risparmia cambiando un mutuo in corso? Per rispondere a questa domanda ci siamo serviti della serie storica dei migliori tassi fissi rilevata a novembre di ogni anno da *Mutuonline* e abbiamo ipotizzato

la rottamazione a tasso fisso e variabile alla migliori condizioni attuali.

### Meglio fisso

Il confronto da un punto di vista strettamente finanziario ha senso se il mutuo da surrogare è a tasso fisso; per i variabili l'operazione conviene solo se il finanziamento è stato acceso nel 2012 o nel 2013. Il confronto non va fatto sui tassi iniziali ma sullo *spread*, che tuttora è più alto di quello dei finanziamenti avviati prima del 2012: per fare un solo esempio: un mutuo variabile acceso nell'autunno 2008, nel momento peggiore da quando c'è l'euro, a un tasso Euribor tre mesi + 1,5% di *spread* costava allora il 7% ma ora paga l'1,7%, 15 centesimi meno del mutuo di surroga ottenibile alle migliori condizioni di oggi.

La tabella considera un finanziamento di partenza da 120 mila euro e ipotizza che il mutuo di surroga abbia durata pari a quella residua del prestito originario (ad esempio: mutuo a 30 anni del 2012 surrogato oggi con uno a 28 anni), il confronto evidenzia che restando a tasso fisso si può arrivare per i prestiti ventennali a risparmiare 92 euro al mese sui mutui avviati nel 2012 che salgono addirittura a 193 se si opta per il variabile. Nei prestiti a 30 anni il risparmio, se si resta sul fisso, arriva a 92 euro, scegliendo l'indicizzato si sale fino a 215 euro.

«La scelta tra la surroga a tasso fisso e quella a variabile – dice il direttore marketing di *Mutuonline*, Roberto Anedda – dipende dalla predisposizione psicologica al rischio del cliente. La differenza tra le rate è ancora piuttosto ampia in favore dell'indicizzato e all'orizzonte non



si vedono scenari di risalita dell'Euribor tali da vanificare il risparmio. Resta il fatto che scegliendo il tasso fisso ai livelli minimi di oggi ci si mette il cuore in pace e si può pianificare con tranquillità il futuro».

Un argomento, quest'ultimo, che deve avere una certa presa se, come mostrano i dati dell'ultimo osservatorio di Mutuonline, sta risalendo la quota di chi

sceglie il tasso fisso. Se nel primo semestre dell'anno il variabile puro è stato scelto dal 64,9% dei richiedenti il mutuo a fronte del 22,2% del fisso, nel terzo trimestre dell'anno il divario si è ristretto: all'indicizzato sono andate il 57,8% delle domande e al fisso il 36%. Resta marginale la quota delle formule miste e dei variabili con il cap.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I CONTI IN TASCA** Quanto si può risparmiare surrogando un vecchio prestito acceso dal 2005 in poi. Si ipotizza un mutuo a tasso fisso da 120 mila euro a 20 e 30 anni acceso a novembre di ogni anno alle condizioni migliori del mercato e surrogato a tasso fisso o variabile alle condizioni attuali per una durata pari a quella residua

**A 20 anni**

Anno di avvio	Tasso	Debito residuo	Rata attuale	Nuova rata fissa	Nuova rata variabile
2005	4,64%	79.309	768	732	665
2006	4,88%	85.323	784	735	662
2007	5,45%	91.740	822	742	662
2008	5,18%	95.916	804	732	649
2009	4,90%	99.966	785	724	637
2010	4,00%	103.000	727	712	621
2011	4,89%	108.560	785	718	621
2012	5,24%	112.831	808	716	615
2013	4,90%	116.375	785	711	606

**A 30 anni**

Anno di avvio	Tasso	Debito residuo	Rata attuale	Nuova rata fissa	Nuova rata variabile
2005	5,07%	100.438	646	590	489
2006	5,54%	103.480	658	590	485
2007	5,56%	106.600	682	591	483
2008	5,14%	107.922	644	584	473
2009	5,08%	109.813	627	580	466
2010	4,00%	111.016	573	573	457
2011	4,70%	114.200	628	577	457
2012	5,33%	116.574	669	577	454
2013	5,10%	117.886	652	573	447

Fonte: elaborazione CorriereEconomia, tassi rilevati da mutuonline

S. Avaltroni



[www.mutuionline.it](http://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.