

Se il «surrogato» è meglio dell'originale

Questo tipo di contratto ha sostenuto la ripresa delle erogazioni. Lo scenario resterà così anche nei prossimi mesi

Antonio Criscione

■ Nel 2007, quando la legge Bersani stabilì il principio della portabilità dei mutui, i tassi di interessi per i mutui stavano tra il 5 e il 6 per cento. Negli ultimi tempi la surroga del mutuo è diventato un fenomeno sempre più appetibile, fino a toccare ai nostri giorni una "congiuntura" che secondo i tecnici potrebbe essere difficilmente replicabile nel futuro, ma anche probabilmente destinata a cambiare in tempi non lunghissimi.

I mutuatari se ne sono accorti e negli ultimi tempi, soprattutto nel corso del 2014, il fenomeno della surroga ha costituito una voce importante nella ripresa delle erogazioni dei finanziamenti. Secondo Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it, anche se i dati definitivi rispetto all'anno passato non sono ancora disponibili, «le erogazioni in surroga probabilmente hanno rappresentato più del 25% delle erogazioni totali. Una tendenza che potrebbe proseguire ancora nella prima parte del 2015, che rappresenta un periodo in cui valutare attentamente questa possibilità dato che la congiuntura dei tassi prossimi allo zero difficilmente si potrà durare per un tempo indefinito».

Anche i dati di Crif confermano il favore con il quale i risparmiatori si

sono rivolti a questo strumento. Secondo l'ultima edizione dell'Osservatorio del Credito al Dettaglio di Assofin-Crif «l'attuale convenienza del tasso variabile è anche all'origine del boom registrato nei primi 9 mesi del 2014 per i mutui di surroga (+208% per i flussi finanziati), che in termini di quota raggiungono il 5,8% del totale flussi finanziati». Dai dati Assofin-Crif emerge che «dal 2013 è aumentato l'importo medio dei mutui di surroga (114.000 euro nei primi nove mesi del 2014) mentre quello dei mutui di acquisto continua nel trend di riduzione (119.000 euro), conseguenza della

contrazione del valore degli immobili e della cautela delle famiglie».

Un trend di favore verso la surroga che secondo Anedda però potrebbe essere anche accentuato dal fatto che anche i tassi fissi sono attualmente estremamente convenienti, di poco superiori ai tre punti percentuali (si veda l'articolo a pagina 4). Questo potrebbe convincere anche a passare al tasso fisso qualcuno che negli anni scorsi aveva sottoscritto un mutuo a tasso variabile a passare al fisso. Una soluzione che ha sempre messo più a proprio agio molti risparmiatori, che a costo di pagare una sorta di tassa sulla sicurezza, con un differenziale sui tassi, preferiscono avere una rata e una durata prefissati per il finanziamento.

La surroga però potrebbe non convenire sempre: occorre vedere quanto resta ancora da versare e quanto la surroga potrebbe fare effettivamente risparmiare. Per un mutuo acceso in anni recenti con tasso fisso oltre il 6 per cento la surroga potrebbe portare a un dimezzamento del tasso e un risparmio anche di molte migliaia di euro. Un mutuo prossimo all'estinzione invece non si presta a una soluzione come la surroga (si veda l'articolo alla pagina precedente).

LA PAROLA CHIAVE

Surroga / Sostituzione

Quando la rata di un mutuo diventa insostenibile, al cliente conviene sempre avvisare per iscritto la banca e chiedere di rinegoziare il tasso al ribasso. Non va invece mai sospeso il pagamento della rata. Se la banca non concede la rinegoziazione del mutuo, al cliente si aprono due vie. La prima è quella della surroga: con questo contratto si può cambiare mutuo con un'altra banca mantenendo senza costi la stessa ipoteca del contratto precedente. La seconda è la sostituzione: questa formula consente di chiudere del tutto il vecchio mutuo e aprirne uno nuovo con un'altra banca, accendendo anche una nuova ipoteca.



Per quanto riguarda invece i costi, si ricorda che la legge Bersani ha stabilito la gratuità dell'operazione di surroga. Quindi non dovrebbero essere posti dalla banca ostacoli sui costi. Un atteggiamento dilatorio potrebbe costare caro alla banca. L'Arbitro bancario finanziario ha infatti stabilito che, in caso di dilazioni ingiustificate, l'intermediario deve risarcire il cliente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le migliori offerte ventennali per la surroga

Cliente: impiegato, 35 anni, residente a Milano, casa a Milano

BANCA	PRODOTTO	INDICE	%			RATA €
			SPREAD	TASSO	TAEG	
TASSO FISSO						
1 Iw Bank	Iw Mutuo Surroga Premium Tasso Fisso	Irs 20a	2,00	3,55	3,61	582,53
2 Webank	Mutuo Fisso	Irs 20a	2,20	3,60	3,66	585,00
3 Intesa Sanpaolo	Mutuo Domus Fisso	-	-	3,50	3,66	579,96
TASSO VARIABILE PURO						
1 Credem	Ri-Mutuo Verso Casa	Euribor 3m	1,85	1,93	1,97	500,17
2 Gruppo Bnl Bnp Paribas	Trasformamutuobnl	Euribor 1m	1,90	1,92	1,97	501,91
3 Iw Bank	Iw Mutuo Surroga Premium Tasso Var.	Euribor 1m	2,00	2,02	2,03	506,64
TASSO VARIABILE CON CAP RATE						
1 Iw Bank	Iw Mutuo Surroga Premium Euribor Cap 6,00%	Euribor 1m	2,95	2,97	3,01	552,90
2 Webank	Mutuo Variabile Con Cap Cap 6,00%	Euribor 3m	3,00	3,08	3,12	558,41
3 Hello Bank! Gruppo Bnl	Hello! Home Variabile Con Cap Cap 5,50%	Euribor 1m	3,30	3,32	3,45	487,47

NOTA: , importo richiesto: 100.000 €, valore immobile: 200.000 €, rata mensile.

FONTE: Mutuonline.it

CANDID BANK

PROMOZIONI IN CORSO Tassi differenziati

Banca Intesa San Paolo - Corso Sempione 39, Milano. Giovedì 8 gennaio 2015. Ipotizzata la surroga di un mutuo trentennale originario di 200mila euro. Anni residui 10.

Che tassi avete?

Fino al 31 gennaio, per importi che coprono l'80 per cento del valore dell'immobile, il tasso è del 3,75%

per il fisso e del 2,35 per i variabile. Se si supera l'80% i tassi sono del 4,6 per il fisso e del 3,2 per il variabile.

Occorre aprire un conto da voi?

Fino al pagamento della prima rata occorre avere un conto da noi, che costa 4 euro al mese, ma non ci sono spese per la sua chiusura. Dopo la prima rata si può fare pagamento attraverso il Rid. (Voto: 8)



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.