

## Mutui, la surroga abbatte la rata. Ma conviene spostarsi sul fisso o sul variabile?



Nel 2015 il mercato dei mutui è destinato fisiologicamente a rialzarsi. Per vari motivi. Intanto perché negli ultimi anni è stato toccato probabilmente il fondo, con le compravendite immobiliari crollate a 400mila unità rispetto al 2007 quando avevano toccato un picco vicino a 800mila. Il secondo indizio (che fa la prova) è che le principali banche hanno dichiarato di aver messo a budget più soldi per i mutui. Nella maggior parte dei casi le cifre indicano l'intenzione di aumentare le erogazioni con una percentuale a doppia cifra. Come confermano le [ultime offerte e promozioni](#).

Non va poi dimenticato che al di là delle compravendite - che potrebbero leggermente aumentare ma difficilmente scattare in modo poderoso al rialzo considerato che la fascia medio-bassa della popolazione, quella che è più in grado di smuovere il mercato immobiliare e anche il tasso di inflazione, è alle prese con una crisi della domanda interna conseguenza nel processo di svalutazione interna (salariale) che sta vivendo l'Italia - c'è sempre il traino delle surroghe. Nell'ultimo mese, in sostanza, due mutui su tre sono stati surroghe, non nuovi mutui su nuove compravendite.

### [grafici](#)

#### [Esempi di surroga da fisso a fisso](#)



Di cosa si tratta? La surroga è uno strumento a disposizione di tutti i mutuatari che consente di poter spostare il mutuo verso un altro istituto che offre condizioni migliori, senza costi aggiuntivi (pratiche notarili, ecc.). Con la surroga è possibile modificare il tasso del mutuo e la durata ma non l'importo del debito residuo. Se si chiede un importo maggiore rispetto a quello che resta da pagare (debito residuo) è necessario stipulare un nuovo atto notarile perché bisogna riparametrare l'ipoteca. In questo caso non si parla più di surroga ma di sostituzione, che non è a costo zero.

Ovviamente l'istituto che offre la surroga non è obbligato ad accettare il cliente dell'altra banca, ma possiamo dire che in questo momento gli istituti sono decisamente ben disposti a offrire surroghe (a patto che non si trovino dinanzi a un [surrogatore seriale](#)), sia per strappare nuovi clienti alla concorrenza ma soprattutto perché dinanzi a un mercato immobiliare non certo straripante i mutui di surroga rappresentano una valvola di sfogo per le banche che hanno intenzione di aumentare le erogazioni, anche in considerazione del fatto che oggi erogare offre per le banche una redditività maggiore di quella offerta fino a poco tempo fa dal trading sui titoli di Stato, visto che i tassi delle obbligazioni governative stanno crollando e continueranno probabilmente a scendere ancora in virtù della manovra di quantitative easing (allentamento monetario) che la Banca centrale europea lancerà a marzo (attraverso la quale acquisterà titoli di Stato dei Paesi dell'Eurozona, per quanto riguarda l'Italia ne comprerà per un controvalore di 7 miliardi al mese fino a settembre 2016).

Le surroghe, quindi, stanno trainando il mercato dei mutui. Basti pensare che nel primo mese del 2015 - secondo le rilevazioni di MutuiOnline.it - si è registrata una forte crescita dei mutui erogati per sostituzione e surroga (53,8%) rispetto sia al primo che al secondo semestre 2014, nei quali le rilevazioni si erano attestate rispettivamente all'11,2% e al 32,1%.

Ricordiamo che quella della surroga non è l'unica strada per migliorare in corsa le condizioni del proprio mutuo. Si può sempre proporre alla propria banca di rinegoziare le condizioni di partenza, adeguandole alle condizioni mutate nel mercato dei tassi. Ma la propria banca, ovviamente, non è obbligata a rinegoziare il contratto a condizioni per essa meno vantaggiose. Tuttavia, preoccupata di veder perdere il cliente, potrebbe comunque accettare un compromesso.

In caso di mancata rinegoziazione, non resta che la surroga. Ma conviene davvero a tutti surrogare? Ovviamente dipende dalla differenza del tasso del proprio mutuo con quello che si può trovare oggi sul mercato dei mutui di surroga (che solitamente sono un po' più cari dei mutui normali anche se in questa fase molti istituti hanno omologato le offerte). Se il tasso del mutuo di surroga è sensibilmente più basso rispetto al tasso che si sta pagando con il vecchio mutuo e se mancano ancora parecchi anni prima della fine del mutuo non c'è dubbio che convenga abbassare il tasso. Se invece mancano pochissimi anni (ad esempio 2-3 anni su un mutuo di almeno 20 anni) un'operazione di surroga potrebbe essere conveniente solo in modo marginale o addirittura rivelarsi una perdita di tempo considerato che le banche in Italia applicano sui mutui il piano di ammortamento alla francese: una formula che consente di caricare la maggior parte degli interessi in particolare nella prima metà degli anni del mutuo. Pertanto, superati i due terzi della durata, una variazione del tasso di interesse (per quanto migliorativa) derivante da una surroga ha un impatto decisamente più basso dato che la gran parte degli interessi è stata già pagata.

Al di là di questi accenni teorici, passiamo ai calcoli. È molto probabile che, per chi ha stipulato un mutuo negli ultimi 10 anni, in particolare partendo da un tasso fisso, che a surroga risulti un'operazione vantaggiosa. Ad esempio, la [tabella allegataelaborata da MutuiOnline](#), dimostra che chi nel 2002 ha stipulato un mutuo a tasso fisso a 30 anni al tasso del 6,45% (questo era il miglior tasso di quel periodo) che prevedesse una rata di 891 euro, surrogando ai tassi attuali con un nuovo mutuo di 10 anni porterebbe la rata a 577 euro, dato che il miglior tasso di surroga a 10 anni di oggi è decisamente più basso (2,87%). La rata diventerebbe più bassa anche in caso di mutuo a 15 anni

(al tasso del 3%) e precisamente a 415 euro (in questo secondo caso però essendo più ampia la durata del nuovo mutuo la quota interessi sarebbe più cara di 6mila euro rispetto a una surroga a 10 anni). Anche chi ha stipulato un mutuo a tasso fisso negli ultimi 2-3 anni (quelli in cui le banche hanno praticato spread molto alti a fronte della crisi economica dell'Eurozona) potrebbe trarre giovamento da una surroga fisso contro fisso. Ad esempio una rata di un mutuo stipulato nel 2013 al 4,8% scenderebbe da 779 euro a 628 euro in caso di nuovo mutuo a 20 anni.

Ancor più consistente il vantaggio per chi oggi optasse per una [surroga da tasso fisso a tasso variabile](#) (ci potrebbero essere inoltre dei casi di convenienza da variabile a variabile). Perché il tasso variabile è agganciato agli indici Euribor - che sono praticamente azzerati e, nel caso dell'Euribor a 1 mese, addirittura negativi. Questo rende il risparmio di una surroga da fisso a variabile ancor più netto visto che il miglior tasso variabile oggi è dell'1,65% contro il 3% del fisso (praticamente quasi la metà). Ovviamente si tratta di un risparmio iniziale perché del domani non v'è certezza. I tassi variabili attuali sono ai minimi storici e non potranno in futuro che salire. Anche se le previsioni indicano che lo faranno molto lentamente. I future sull'Euribor a 3 mesi indicano che questo indice salirà allo 0,5% solo nel 2019.

Ne consegue che nella valutazione della surroga a tasso variabile non si può scommettere che i tassi saliranno molto lentamente (come del resto indicano le stime della Banca centrale europea). Se però ci si riferisce a un mutuo a 30 anni da poco stipulato e che si vorrebbe cambiare è ovvio che l'orizzonte attuale di tassi prospettati relativamente bassi consente un risparmio rispetto al fisso pressoché certo per i primi anni, a fronte però di un margine di incertezza sul lungo periodo. Ecco perché, la scelta del tasso di approdo della surroga (fisso o variabile) dipende dalla propensione al rischio dell' "aspirante surrogatore" e dalla durata residua del mutuo. Per durate fino a 10-15 anni la tentazione della surroga a tasso variabile è alta (e probabilmente anche la convenienza). Ma più aumenta la durata più l'attuale fisso (che in ogni caso sarebbe stipulato con indici Irs ai minimi storici) si fa più appetibile. Per quanto certamente più caro sicuramente nei primi anni.

«In questo momento sia i nuovi tassi fissi che variabili sono ai minimi storici. È chiaro quindi che questo rappresenta un'occasione importante per migliorare il proprio mutuo - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it -. Soprattutto per chi non è arrivato al giro di boa del mutuo e quindi dovrà pagare rate per almeno ancora metà anni del mutuo originario. Nella scelta tra fisso e variabile molto dipende anche da questo. È chiaro che il variabile oggi costa la metà e, dinanzi a una prospettiva di inflazione ancora bassa e tassi bassi per lungo periodo non è da sottovalutare. Così come il fisso, essendo ai minimi storici, sta attirando molti clienti che tendenzialmente hanno una maggiore propensione per la sicurezza e quindi per il tasso fisso. Che sono disposti a pagare una rata più alta per dimenticarsi poi di eventuali scorribande dei tassi in futuro. È interessante poi notare che un'altra valida strategia potrebbe essere quella di surrogare a tasso variabile riducendo anche la durata residua. A quel punto, se si riesce a ridurre il mutuo a 10-15 anni, il risparmio finanziario dell'operazione in termini di mancato esborso di interessi sarebbe elevato».

Del resto, il dubbio tra fisso e variabile resterà per sempre il più vecchio e giusto dubbio per chi vuole stipulare un nuovo mutuo o migliorare le condizioni di uno vecchio. Molto semplicemente, perché del futuro non v'è certezza. E i mutui sono sempre un salto nel futuro.

<http://www.ilsole24ore.com/art/finanza-e-mercati/2015-02-22/mutui-tutti-pazzi-la-surroga-che-abbatte-rata-ma-conviene-spostarsi-fisso-o-variabile-174600.shtml?uuid=ABtQcvyC&p=2>



[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.