

## Surroga **mutui** immobiliari: tasso fisso o variabile



E' facile immaginare che nel **2015** il **mercato** dei **mutui immobiliari** è destinato a crescere in maniera sostanziosa. Da una parte le compravendite immobiliari sono crollate dalle **circa 800.000** del **2007** a **430.000** e con ogni probabilità si è toccato il fondo per cui quest'anno i numeri dovrebbero tornare ad aumentare. Dall'altra non si può fare a meno di notare che le maggiori banche italiane hanno fatto dei budget aumentando i soldi a disposizione per i **mutui**.

Con ogni probabilità l'aumento delle compravendite dovrebbe comunque essere limitato. A **trainare il mercato** dei **mutui** dovrebbe quindi essere la **surroga**, lo strumento a disposizione per tutti quelli che hanno aperto un **mutuo** e che permette di **spostare tale prestito dalla banca in cui siamo ad un altro istituto** che offre condizioni migliori – ovviamente se si chiede un importo maggiore rispetto a ciò che noi dobbiamo ancora pagare sarà necessario ripassare dal notaio e non si può più parlare di surroga ma di **sostituzione**, che **non può più essere a costo zero**.

Per **MutuiOnline.it** nel primo mese del nuovo, c'è stata una crescita del **53,8%** dei **mutui** erogati in sostituzione e surroga. Questo strumento può anche essere utilizzato per ricontrattare il nostro **mutuo** con la nostra banca, che in genere si muoverà solo se avrà paura di perdere il cliente. **A chi conviene** la surroga? Bisogna valutare se il **nuovo tasso** che possiamo ottenere sia **molto più basso** di quello che stiamo pagando, e se **mancano diversi anni alla fine del mutuo**.

Se ci mancano **pochi anni alla fine** del nostro contratto, pensare ad un'operazione di surroga potrebbe rivelarsi una **vera e propria perdita di tempo**, visto che in genere le nostre banche usano piani di ammortamento alla francese, che **caricano gli interessi** soprattutto nella **prima metà del periodo** di accensione del **mutuo**. Secondo **MutuiOnline.it** c'è una forte probabilità che convenga la surroga per chi ha stipulato un **mutuo** negli ultimi dieci anni, soprattutto se si è scelto un tasso fisso.

Quale tasso scegliere? Oggi il **miglior tasso variabile** è dell'**1,65%** contro il **3%** del tasso **fisso**. Ovviamente non si può dire con certezza quale sarà la dinamica dei tassi futuri. Sappiamo solo che i tassi variabili sono ai minimi storici e in futuro – non a breve termine – non potranno che salire. I future mostrano che dovrebbe esserci una **salita molto graduale ma solo tra qualche anno**.

<http://economia.leonardo.it/surroga-mutui-immobiliari-tasso-fisso-o-variabile/>



[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.