

# Mutui mai così «leggeri» ed è boom per le surroghe

## GLI EFFETTI SULLE BORSE

Volano i titoli immobiliari  
Benefici anche per i bancari

**Nicola Borzi**

■ L'acquisto di titoli da parte della Bce nel *quantitative easing* (Qe) avrà effetti duraturi sui mercati finanziari. Non c'è dubbio che gli effetti si siano già fatti abbondantemente sentire sui tassi di interesse, sugli spread, sui corsi dei titoli di Stato. Da questi in Italia hanno iniziato a traslarsi sulla domanda di mutui, in particolare di surroga e di sostituzione. Non è ancora evidente, invece, l'impatto sui valori immobiliari. Intanto, come mostra l'articolo a pagina 17, ha già fatto volare i titoli del settore *real estate*, che dopol'annuncio dell'operazione da parte dell'Eurotower di Bruxelles hanno segnato balzi anche del 150% in tre mesi.

L'inondazione di liquidità comporta anche la riduzione dei tassi sul mercato interbancario, in particolare di quelli ai quali sono collegati i mutui a tasso variabile (Euribor) e quelli a tasso fisso (Eurirs). Per i mutui a tasso fisso le migliori offerte a venti anni pagano tassi sotto il 3%, un record storico. I mutui a tasso variabile a 20 anni partono dall'1,65%. Come spiegato da Mutuonline, questo sta spingendo sempre più clienti a lasciare i vecchi contratti più onerosi per avvalersi, grazie alla surroga, di mutui più convenienti. Nel 2015, secondo il *broker*, i mutui di surroga "valgono" ormai il 60% delle erogazioni totali. In caso di mutui venti-trentennali da 120mila euro a tasso fisso accesi tra il 2002 e il 2013, la surroga oggi consente risparmi sino a 30-40mila euro per famiglia. Sui contratti trentennali accesi dal 2010 in

poi la surroga potrebbe portare a risparmi fino a 80.000 euro. Tempi buoni per indebitarsi, dunque.

Diverso invece l'impatto sul fronte degli investimenti, per i quali le letture degli analisti sono a tutt'oggi meno chiare, anche in funzione della durata e della vastità del programma. Ubs, come spiega anche l'articolo in alto, ritiene che il *quantitative easing* impatterà sui mercati obbligazionari che continueranno nel loro *rally*.

Parte del flusso finirà però per migrare sulle Borse. Questo spiega anche perché continuano gli afflussi netti di nuovi investimenti finanziari provenienti da fuori dell'Eurozona sia sui titoli di Stato che sulle Borse europee.

L'analisi dei flussi dei fondi, realizzata sempre da Ubs, mostra però che a beneficiare dell'afflusso di investimenti non sono tutti i Paesi dell'Eurozona. Nelle ultime 12 settimane, in particolare, i principali deflussi avevano riguardato Germania, Olanda e Italia. Nelle ultime quattro, invece, gli investimenti sono tornati a concentrarsi sulla Germania e, marginalmente, sulla Spagna, mentre l'Italia resta "venduta".

Come spiegato anche sul numero scorso di Plus24, il *rally* dei titoli di Stato beneficierà, anche i titoli bancari, compresi alcuni di quelli italiani. Il rialzo dei BTp infatti creerà le premesse per un aumento dei loro valori patrimoniali e dunque per un incremento delle plusvalenze in caso di vendita, con la riduzione della necessità di rafforzamento patrimoniale. Come spiegato in un'analisi da Deutsche Bank, tra i titoli più beneficiati ci sono Intesa Sanpaolo, Credem, Polare di Milano e Ubi.

[nicola.borzi@ilsole24ore.com](mailto:nicola.borzi@ilsole24ore.com)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## VADEMECUM PER SCEGLIERE BENE

1

### Valutare i vecchi contratti

Prima di cambiare mutuo, occorre valutare pro e contro. Per i contratti con ammortamento alla francese, negli ultimi anni la quota capitale è predominante, perché gli interessi sono pagati all'inizio, rendendo poco conveniente sostituirli.

2

### Comparare le offerte

Spesso i titolari di un mutuo vengono allettati da proposte ricevute attraverso il web e le email. Meglio sempre comparare più offerte, sul web o agli sportelli.

3

### Verificare costi e vantaggi

Sebbene la surroga sia gratuita, talvolta al contratto di mutuo sono collegati altri strumenti (come le assicurazioni). Con l'aiuto di un consulente finanziario (non dell'istituto proponente) è meglio capire cosa comportano questi vincoli, come pure i risparmi.

4

### Farsi dare i documenti

La documentazione, compreso il piano di ammortamento ed Esis (il "passaporto europeo"), dev'essere richiesta in anticipo, letta e, se non compresa, fatta spiegare da un consulente finanziario.





[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](http://PrestitiOnline.it)



[ConfrontaConti.it](http://ConfrontaConti.it)



[segugio.it](http://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.