

Le regole

Mutui

Contratti, boom di migrazioni da una banca all'altra Tutte le strade per risparmiare

Il beneficio per una famiglia media può arrivare fino a 3.000 euro l'anno

MARCO FROJO

DA UN PO' di tempo sta accadendo qualcosa di impensabile solo fino a pochi mesi fa: le banche sono a caccia di clienti per vendere i propri mutui. La guerra fra gli istituti di credito è tutt'altro che di facciata, visto che viene combattuta a colpi di offerte e di costose campagne pubblicitarie. Questa situazione è figlia della politica monetaria ultraespansiva della Bce: le banche non trovano più rendimenti interessanti nel comparto obbligazionario - il Btp decennale rende l'1,3% - e sono allora tornate a prendere in considerazione il 3-4% che possono ottenere erogando un mutuo a tasso fisso.

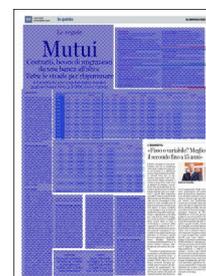
Il boom delle surroghe

Per ora l'effetto più evidente del mutato atteggiamento del-

le banche è dato dal balzo delle surroghe, mentre mostra meno dinamismo l'erogazione di nuovi mutui; gli economisti si attendono però una ripresa anche di questi ultimi. Secondo l'ultimo report elaborato da Abi, nel periodo novembre 2014-gennaio 2015 le nuove erogazioni per l'acquisto di immobili sono balzate del 35% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, il 60% dell'erogato è però rappresentato proprio dalle surroghe.

Le tre strade

Il mutuatario che si trova vincolato a un finanziamento troppo caro può percorrere tre strade: la rinegoziazione, la surroga e la sostituzione. La prima è costituita da un accordo con la propria banca (formalizzato da una scrittura privata) che può prevedere l'abbassamento dello spread, il cam-



bio del tasso (da fisso a variabile o vicerversa) e l'allungamento della durata. Si tratta della soluzione più semplice e immediata ma non sempre le banche possono o vogliono concederla. C'è poi la surroga, il cui funzionamento è stabilito dal Decreto Bersani del 2007 (la famosa lenzuolata di liberalizzazioni). Essa prevede che il cliente possa portare il proprio mutuo presso un'altra banca che gli offre condizioni migliori senza dover sostenere nessun costo (questi ultimi sono a carico della nuova banca). Con la surroga si possono cambiare tutte le condizioni ad eccezione del capitale residuo da rimborsare. C'è infine la sostituzione, che è simile alla surroga ma, in aggiunta, consente di aumentare l'importo del mutuo. In questo caso tutti i costi dell'operazione sono a carico del mutuatario e gli istituti di

credito non sono particolarmente propensi a concederla.

Perché la surroga conviene

Il motivo del boom delle surroghe è ben illustrato da una ricerca condotta da *MutuiOnline.it*, secondo la quale i risparmi che questa operazione può garantire al cliente medio possono facilmente essere nell'ordine di diverse decine di migliaia di euro. I calcoli sono presto fatti: chi ha acceso un mutuo fra il 2011 e il 2013 sta tutt'oggi pagando interessi superiori al 4% per quel che riguarda il variabile e superiori al 6% nel caso abbia scelto il fisso. Le offerte più recenti consentono di più che dimezzare la spesa per interessi. *MutuiOnli-*

ne.it ha calcolato che su un mutuo iniziale di 120 mila euro a tasso fisso con durata fra i 20 e i 30 anni stipulato fra il 2002 e il 2013 il risparmio medio è compreso fra i 30 mila e i 40 mila euro. La cifra cresce ulteriormente se il mutuo è trentennale ed è stato acceso dal 2010 in poi: in questo caso il risparmio può arrivare fino agli 80 mila euro (sempre facendo l'ipotesi di un valore iniziale pari a 120 mila euro). Il beneficio annuo per una famiglia media può essere calcolato in circa 2.000-3.000 euro. Ogni 100 mila surroghe, il risparmio complessivo va dai 3 ai 4 miliardi di euro, una cifra che potrebbe dare un notevole impulso ai consumi e quindi alla ripresa.

Il mercato immobiliare

Un maggior accesso al credito, unito al crollo dei prezzi che si è verificato negli ultimi sette anni, potrebbe finalmente portare alla tanto attesa ripresa del settore immobiliare, dove fino a oggi si è osservato un aumento del numero delle transazioni ma sempre in presenza di una debolezza dei prezzi. Secondo le previsioni di *MutuiOnline.it*, la risalita sarà però molto graduale e per recuperare la metà del terreno perso dall'inizio della crisi (2008) ci vorranno almeno 5-6 anni.

Le novità per le imprese

Sul fronte dei mutui ci alcune importanti e recentissime novità anche per le imprese. L'Abi

si appresta a siglare un accordo che concede il "congelamento" per tre anni della quota capitale di prestiti e mutui. Questo significa che, per i prossimi 36 mesi, le imprese pagheranno una rata "light", composta dai soli interessi. Solo le aziende "virtuose", ovvero senza ritardi nei pagamenti delle rate, potranno però accedervi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'IPOTESI

Prima di cambiare istituto di credito si può tentare l'alternativa della rinegoziazione

I CONTI

Ogni 100 mila surroghe si calcola che il risparmio complessivo sia fra i 3 e i 4 miliardi

Mutuo originario durata 30 anni, 120 mila euro

STIPULATO NEL	RESIDUO				Come cambiano rata e interessi in caso di surroga a tasso fisso											
	TASSO	RATA	CAPITALE	INTERESSI	15 ANNI			20 ANNI			25 ANNI			30 ANNI		
2002	6,75%	778€	94.304€	64.473€	2,91%	647€	22.187€	3,07%	526€	32.012€						
2003	6,50%	758€	96.430€	67.402€	2,91%	662€	22.687€	3,07%	538€	32.734€						
2004	6,30%	743€	98.605€	70.746€	2,91%	677€	23.199€	3,07%	550€	33.472€						
2005	5,90%	712€	100.153€	70.670€	2,91%	687€	23.563€	3,07%	559€	33.998€						
2006	5,60%	689€	101.953€	71.648€	2,91%	700€	23.987€	3,07%	569€	34.609€	3,14%	491€	45.326€			
2007	5,90%	712€	105.107€	82.798€	2,91%	721€	24.729€	3,07%	587€	35.680€	3,14%	506€	46.728€			
2008	6,30%	743€	108.133€	96.871€	2,91%	742€	25.441€	3,07%	604€	36.707€	3,14%	521€	48.073€			
2009	5,20%	659€	108.290€	81.483€				3,07%	604€	36.760€	3,14%	521€	48.143€			
2010	5,20%	659€	110.503€	87.177€				3,07%	617€	37.511€	3,14%	532€	49.127€			
2011	6,30%	743€	113.862€	117.881€				3,07%	635€	38.652€	3,14%	548€	50.620€			
2012	5,60%	689€	114.960€	108.242€				3,07%	642€	39.024€	3,14%	554€	51.108€			
2013	5,00%	644€	116.369€	100.078€				3,07%	649€	39.503€	3,14%	560€	51.735€	3,18%	502€	64.346€

Come cambiano rata e interessi in caso di surroga a tasso variabile

15 ANNI			20 ANNI			25 ANNI		
TASSO	RATA	INTERESSI	TASSO	RATA	INTERESSI	TASSO	RATA	INTERESSI
1,65%	592€	12.223€	1,65%	462€	16.489€			
1,65%	605€	12.449€	1,65%	472€	16.861€			
1,65%	619€	12.781€	1,65%	483€	17.241€			
1,75%	633€	13.792€	1,80%	497€	19.192€			
1,75%	644€	14.040€	1,80%	506€	19.537€			
1,75%	664€	14.474€	1,80%	522€	20.142€			
1,75%	683€	14.891€	1,80%	537€	20.722€			
			1,80%	538€	20.752€	1,80%	449€	26.282€
			1,80%	549€	21.176€	1,80%	458€	26.819€
1,75%	720€	15.680€	1,80%	565€	21.819€	1,80%	472€	27.634€
			1,80%	571€	22.030€	1,80%	476€	27.901€
			1,80%	578€	22.300€	1,80%	482€	28.243€

FONTE: MUTUIONLINE.IT

SURROGA

CHE COSA È? Lo spostamento del mutuo dalla banca che lo ha erogato a un'altra che offre condizioni migliori

CHE CARATTERISTICHE HA? Con la surroga si può modificare la durata del mutuo, lo spread (gli interessi), il tipo di tasso (fisso/variabile) ma non l'importo che deve essere uguale al capitale residuo. Se si vuole modificare anche quest'ultimo parametro

bisogna effettuare una sostituzione

A CHI CONVIENE? A chi ha accesso un mutuo qualche anno fa a condizioni peggiori rispetto a quelle che si trovano oggi sul mercato e non è riuscito a rinegoziarle con la propria banca

CHE COSTI HA? Come stabilito dal Decreto Bersani del 2007 è gratuita per il clienti. I costi sono a carico della nuova banca

Difficoltà dell'operazione: media

RINEGOZIAZIONE

CHE COSA È? Essa consiste nella ridiscussione delle condizioni contrattuali del mutuo con la propria banca

CHE CARATTERISTICHE HA? Con la rinegoziazione si può modificare la durata, lo spread (gli interessi) e il tipo di tasso (fisso/variabile)

A CHI CONVIENE? A chi ha acceso un mutuo a condizioni peggiori rispetto a quelle che si trovano oggi sul mercato

CHE COSTI HA? L'operazione non prevede nessun costo perché viene effettuata con una scrittura privata

Difficoltà dell'operazione? Bassa

SOSTITUZIONE

CHE COSA È? Essa consiste nell'estinzione del mutuo in essere e nell'apertura di un nuovo mutuo a condizioni migliori presso un'altra banca. Questa operazione, a differenza della surroga, consente di aumentare il capitale oggetto del finanziamento

CHE CARATTERISTICHE HA? Con la sostituzione si possono modificare tutte le condizioni del mutuo, in quanto si tratta di un'erogazione completamente nuova

A CHI CONVIENE? A chi ha bisogno non solo di rinegoziare le condizioni del mutuo ma anche di ottenere

dalla banca nuovo capitale

CHE COSTI HA? L'operazione prevede due tipologie di costi, quelli per l'estinzione del vecchio mutuo e quelli per l'accensione del nuovo. In entrambi i casi le condizioni dipendono da quanto concordato con le due banche. In aggiunta ci sono i costi per la cancellazione della vecchia ipoteca e quelli per l'iscrizione della nuova, le spese per l'atto del mutuo e l'imposta sostitutiva per il nuovo mutuo (0,25% del capitale erogato se si tratta di prima casa)

Difficoltà dell'operazione: Alta



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.