

Exploit delle surroghe

Boom dei mutui a tasso fisso Ecco la guida per risparmiare

Con prezzi delle case in discesa e interessi ai minimi storici, su del 50% i contratti grazie alla possibilità di pagare solo il 2,35%. Sul variabile occhio alle clausole

TOBIA DE STEFANO

Prezzi delle case in discesa e tassi ai minimi storici. Quand'è così non c'è da meravigliarsi se le richieste e le erogazioni di mutui, nonostante un'economia che non tira, aumentano. Secondo *MutuiOnline* nei primi sette mesi del 2015 sono stati sottoscritti il 50% di prestiti in più rispetto allo stesso periodo del 2014, mentre se il confronto si sposta sull'ultimo semestre dell'anno scorso il segno più si riduce leggermente, ma siamo sempre intorno al 35%.

Merito di surroghe e tassi fissi. Che hanno fatto la parte dei leoni. Gli ultimi dati (gennaio-agosto) ci dicono che il 63,1% delle erogazioni totali ha avuto la finalità di passare da un contratto all'altro gratuitamente e a condizioni migliorative, la surroga appunto. Contro il risicato 29,7% dei contratti per acquistare la prima casa. Ma il fenomeno, iniziato nella parte finale del 2014, potrebbe aver esaurito la sua forza propulsiva. «Non so - spiega Roberto Anedda, Direttore Marketing di *MutuiOnline.it* - se le surroghe continueranno con questo trend. Il cambiamento interessa i mutui che hanno un differenziale di tassi significativo, almeno di un punto percentuale, ed è probabile che negli scorsi mesi i mutuatari più esposti si siano già coperti». Così come non va dimenticato che dal prossimo anno, gra-

LA TOP TEN

Migliori offerte di mutuo su www.mutuionline.it
MILANO. Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000
Rilevazioni del 14.09.15

Banca	Rata	ISC (Taeg)
INTESA SANPAOLO	€ 523	2,59%
2,35% (Tasso fisso)		
UNICREDIT	€ 530	2,71%
2,50% (Tasso fisso)		
HELLO BANK! BY BNL	€ 537	2,78%
2,65% (Tasso fisso)		
BANCA SELLA	€ 535	2,85%
2,60% (Tasso fisso)		
BNL	€ 537	2,87%
2,65% (Tasso fisso)		
CHEBANCA!	€ 541	2,91%
2,72% (IRS 20A + 1,30%)		
WEBANK	€ 552	3,01%
2,95% (IRS 20A + 1,50%)		
BANCA POPOLARE DI MILANO	€ 549	3,13%
2,88% (IRS 20A + 1,35%)		
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	€ 555	3,19%
3,00% (IRS 20A + 1,45%)		
DEUTSCHE BANK	€ 556	3,23%
3,03% (IRS 20A + 1,50%)		

P&G/L

zie all'Europa, potrebbe essere reintrodotta la penale di estinzione anticipata sui mutui che oscillava tra il 1,5% e il 2% sul debito residuo del prestito. Tutto dipenderà dal nostro governo: va da sé che la penale «ammazzerebbe» il mercato delle surroghe.

La corsa che invece non si

arresta è quella al fisso. Che con il 72,3% delle sottoscrizioni (sempre nel periodo gennaio-agosto) ha staccato di gran lunga i variabili, fermi poco sotto il 25% e in forte calo rispetto al secondo semestre del 2014.

«I costi dei mutui a tasso fisso - continua Anedda - sono al minimo storico e viste le ulti-

me assicurazioni di Draghi sui tassi, dovrebbero restare su questi livelli per diversi mesi. A oggi i migliori prodotti toccano il 2,35%, ma è possibile trovare diverse banche sotto il 2,70% (nella tabella i 10 migliori fissi ndr)».

Insomma fare un fisso oggi conviene? «Certo. Se si fa un confronto con i migliori variabili si vede che la differenza oscilla intorno al punto percentuale. E considerando un'ottica di almeno 20 anni è probabile che questa differenza venga colmata e poi superata. Non dimenticandoci che un tasso fisso consente di pianificare gli impegni economici futuri con maggiore tranquillità». E sulle durate più brevi? «Per prestiti a 10-15 anni il discorso cambia. In un'ottica temporale più ristretta si può anche pensare di massimizzare il vantaggio che ti dà un variabile e poi vedere cosa succede. Dipende molto dal reddito. Chi ha maggiori disponibilità economiche e può assorbire senza grandi patemi un'improvvisa impennata della rata avrà maggiore propensione al rischio».

Occhio però. «Con l'Euribor sotto lo zero molte banche stanno inserendo clausole che lo sterilizzano. In sostanza mettono per iscritto che non si può andare sotto lo spread. Anche questo è un elemento da prendere in considerazione quando si sceglie su quale tipo di tasso puntare».

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato





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.