

Casa Con i tassi zero il cambio conviene anche a chi ha fatto il variabile. E magari ha già rottamato il prestito

Surroga Quella grande voglia di fare il bis

Su un fisso ventennale da 100.000 euro il conto finale si riduce di 31 mila. Ecco come

DI GINO PAGLIUCA

Si potrebbero anche chiamare fedifraghi seriali del mutuo: sono i clienti a cui avevano surrogato un mutuo qualche anno fa e che cambiano ancora istituto magari dopo che di banche ne hanno già passate altre due. Non che gli si possa dare torto: su un mutuo da 100mila euro a tasso fisso surrogato un paio di anni fa si risparmiano, restando sulla medesima tipologia di finanziamento, oltre 100 euro al mese. Accanto a questi farfalloni del debito ci sono anche i mutuatari che hanno in corso un finanziamento a tasso variabile acceso tra il 2010 e il 2013 e che potendo approfittare della forte riduzione dei tassi oggi possono

ga il responsabile marketing di mutui Online, Roberto Anedda: «La domanda si indirizza soprattutto sui tassi fissi e arriva anche da parte di chi ha un variabile con un spread superiore all'1,5% perché oggi può pagare una rata appena più alta di quella che già affronta senza avere la preoccupazione di come cambierà il mercato del denaro. E' vero che all'orizzonte non si vede un rialzo dei tassi ma poter pianificare con tranquillità le spese future per molti è un vantaggio per cui vale la pena di spendere qualche euro in più al mese».

I tassi nominali dei mutui per la surroga sono allineati a quelli che si registrano per i finanziamenti legati all'acquisto mentre i tassi effettivi sono minori perché la rottama-

zione non comporta il pagamento di spese di istruttoria. Le banche spingono sulla surroga perché presenta meno rischi dei mutui di prima emissione: i clienti, ancorché potenzialmente infedeli, hanno alle spalle una storia creditizia positiva e il rapporto tra erogazione e valore della casa di norma non è preoccupante, perché una parte del debito originario è stata già pagata. Come vediamo dalla tabella tratta dalle offerte di mutuiOnline registrate il 16 maggio scorso per un mutuo da 120mila euro per una casa del valore di 200 mila si parte dall'1,94% per un finanziamento a 15 anni al 2,24% per i 25 anni. A tasso variabile vanno dall'1,04% all'1,14%. A venti la differenza di rata tra il migliore tasso fisso e il variabile più

conveniente è di 61 euro al mese.

Il meccanismo

Le banche sono molto meno contente quando la surroga la subiscono e c'è anche qualche istituto che cerca di fare melina anche con sistemi ingegnosi. L'atto di surroga si può fare in due modi: o davanti al notaio vanno la banca surrogata, quello surrogante e il cliente (atto trilaterale) oppure la banca surrogante si procura gli atti dalla banca surrogata e poi effettua l'atto con il cliente (atto bilaterale). Ora si dà il caso di banche surrogate che mettono a disposizione gli atti presso notai distanti centinaia di chilometri dalla sede della banca surrogante, nel tentativo di rendere antieconomica l'operazione. Un catenaccio

che nemmeno Nereo Rocco...

Ma quanto si risparmia con la surroga? Abbiamo fatto i conti ipotizzando la rottamazione di un finanziamento a tasso fisso e di uno variabile. Come vediamo dalla tabella per il tasso fisso abbiamo considerato un mutuo con debito residuo di 100mila euro da restituire in venti anni. La rata attuale al 4,5% è di 696 euro, surrogando a tasso fisso la si può ridurre a 567, con un risparmio nel ventennio di quasi 31 mila euro; puntando sul variabile la rata scende a 509 euro e il risparmio complessivo sfiora i 45mila euro. Il cliente potrebbe scegliere di ridurre la durata del mutuo: se decide di pagare in 15 anni a tasso fisso la rata sale a 718 euro ma in totale risparmia quasi 38mila euro; con

Le domande di nuovi contratti arrivano da chi ha uno spread superiore all'1,5%

trovare convenienza a rottamare il prestito perché gli spread sono calati di quasi due punti.

Le categorie

Sono queste due categorie di clienti a mantenere ancora molto alta la domanda di surroghe, che secondo l'ultimo osservatorio di mutuiOnline.it rappresenta ancora il 49,1% delle richieste. Il numero va interpretato: sul web le domande di surroga sono maggiori rispetto a quelle che si registrano nel canale fisico, perché chi vuol cambiare mutuo ha con Internet il sistema di gran lunga più comodo per comparare le offerte, ma resta il fatto che la domanda sta diminuendo molto meno delle previsioni. Spie-

I conti in tasca

I risparmi che si possono ottenere dalla surroga

Mutuo fisso al 4,5%, durata residua 20 anni, capitale residuo 110.000 euro, abitazione del valore di 200.000 euro

MUTUO DI PARTENZA

Tasso fisso

Rata attuale 696 €

Costo totale residuo mutuo attuale 167.019 €

Mutuo variabile Euribor 3 mesi + 2,5%, tasso di partenza 3,20%; tasso attuale 2,3%; debito residuo 128.753 euro, durata residua 20 anni, valore casa 280.000 euro

MUTUO DI PARTENZA

Tasso variabile

Rata attuale 620 €

Costo totale residuo mutuo attuale 160.193 €

Se si mantiene la stessa durata

Tasso fisso Tasso variabile

Nuova rata 567 € 507 €

Differenza con la rata attuale -129 € -187 €

Costo totale 136.068 € 122.061 €

Differenza con il mutuo attuale -30.951 € -44.957 €

Se si mantiene la stessa durata

Tasso fisso Tasso variabile

Nuova rata 663 € 596 €

Differenza con la rata attuale 44 € -24 €

Costo totale 159.266 € 142.939 €

Differenza con il mutuo attuale -927 € -17.254 €

Diminuendo la durata a 15 anni

Tasso fisso Tasso variabile

Nuova rata 718 € 661 €

Differenza con la rata attuale 22 € -35 €

Costo totale 129.246 € 118.938 €

Differenza con il mutuo attuale -37.773 € -48.080 €

Diminuendo la durata a 15 anni

Tasso fisso Tasso variabile

Nuova rata 840 € 773 €

Differenza con la rata attuale 221 € 154 €

Costo totale 151.280 € 139.215 €

Differenza con il mutuo attuale -8.913 € -20.979 €

Elaborazione su dati mutuiOnline.it; rilevazione del 16/5/2016. Si ipotizza Euribor a valore costante

I rottamatori sono a tasso fisso. Oppure hanno un variabile da prima del 2013

il variabile la rata scenderebbe a 661 euro e il risparmio complessivo sarebbe di 48mila euro.

Surrogando da un tasso variabile un mutuo da 130mila euro con spread 2,5% per cui oggi si devono ancora alla banca 128.753 euro il passaggio al fisso comporterebbe un aumento della spesa di 43 euro sulla prima rata ma un risparmio sicuro di almeno 927 euro nel ventennio perché la rata attuale anche se i tassi rimanessero fermi è destinata ad aumentare ogni mese per via dell'ammortamento crescente del capitale. A tasso variabile il risparmio sarebbe di 24 euro per il primo mese e di oltre 17mila nel ventennio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

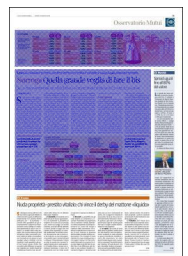
La mappa

I migliori tassi online per i tassi destinati della surroga

Si ipotizza un prestito da 120.000 euro su una casa del valore di 200.000 euro

Elaborazione su dati mutuiOnline.it; rilevazione del 16/5/2016

Anni	TASSO FISSO		TASSO FISSO		TASSO FISSO	
	Tasso	Rata mensile	Tasso	Rata mensile	Tasso	Rata mensile
15 anni	Banco Popolare	1,94%	769 €	Intesa Sanpaolo	2,20%	618 €
	Cariparma Crédit Agricole	2,04%	774 €	Bancopopolare	2,21%	619 €
	Carige	2,05%	775 €	Cariparma Crédit Agricole	2,27%	623 €
	Intesa Sanpaolo	2,05%	775 €	Carige	2,30%	624 €
	Bni	2,20%	783 €	Ubi	2,40%	630 €
15 anni	TASSO VARIABILE		TASSO VARIABILE		TASSO VARIABILE	
	Cariparma Crédit Agricole	1,04%	720 €	Bancadinamica	1,09%	557 €
	Banco Popolare	1,05%	721 €	Cariparma Crédit Agricole	1,09%	557 €
	Bancadinamica	1,09%	723 €	Bni	1,15%	560 €
	Bni	1,10%	724 €	Hello Bank!	1,15%	560 €
	Banca Sella	1,14%	726 €	Banca Sella	1,19%	562 €
20 anni	Banco Popolare	2,24%	523 €	Bni	2,50%	538 €
	Hello Bank	2,50%	538 €	Cariparma	2,52%	540 €
	Cariparma	2,52%	540 €	CheBanca!	2,58%	543 €
	CheBanca!	2,58%	543 €			
25 anni	TASSO VARIABILE		TASSO VARIABILE		TASSO VARIABILE	
	Bancadinamica	1,14%	460 €	Cariparma Crédit Agricole	1,14%	460 €
	Cariparma Crédit Agricole	1,14%	460 €	Banco Popolare	1,15%	460 €
	Banco Popolare	1,15%	460 €	Bni	1,20%	463 €
	WeBank	1,24%	465 €			





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.