



Strategie Diminuiscono le rottamazioni, ora cerca di cambiare istituto chi ha in corso un prestito indicizzato

## Surroga L'ultima tentazione: tradire il variabile per il fisso

Operazione consigliabile soprattutto se lo spread è alto e la durata residua è lunga

DI GINO PAGLIUCA

C'è un aspetto delle surroge che oggi attrae le aziende di credito: la quasi certezza che il cliente acquisito non cambierà di nuovo banca; al massimo, se le condizioni glielo consentiranno, rimborserà anticipatamente il mutuo ma non lo trascherà perché a fronte di tassi come quelli offerti oggi non avrà convenienza. Per questo le condizioni offerte sulle surroge sono ormai quasi ovunque in linea con quelle dei mutui per l'acquisto, nonostante gli oneri non indifferenti per la banca, che deve rinunciare alle spese di istruttoria e pagare il notaio che redige l'atto necessario per sancire la titolarità dell'ipoteca.

### La frenata

Sul fronte dei clienti le richieste stanno però diminuendo perché gran parte dei mutuatari che avevano un'evidente convenienza a cambiare (sono i titolari di mutui a tasso fisso accesi prima del 2015) ha già effettuato l'operazione e non di rado ha anche fatto il bis. Si tratta di una tipologia di clienti ormai residuale e la surroga ha senso solo se si voglia cambiare la tipologia e/o la durata del mutuo.

Ci sono però tutti coloro che hanno acceso un mutuo variabile magari anche con spread allineati a quelli praticati oggi e che vogliono mettere in sicurezza il debito pas-

sando a tasso fisso, anche a costo di affrontare sull'immediato il rialzo della rata.

Abbiamo provato a valutare che cosa comporterebbe in questo caso il cambio di tipologia di mutuo. Abbiamo considerato tre finanziamenti, dell'importo originario di 150 mila euro per una casa del valore attuale di 250 mila; i primi due, rispettivamente a 20 e 30 anni, sono stati avviati 11 anni fa; il terzo, di durata trentennale, è datato ottobre 2012. Anche nell'ipotesi, abbastanza improbabile, che l'Euribor

rimanga fermo ai livelli attuali per tutta la durata residua dei prestiti in tre casi su quattro il passaggio al fisso consente addirittura di risparmiare sul lungo periodo nonostante la rata iniziale più alta. Non è un paradosso, ma è solo l'effetto di come funziona l'ammortamento del mutuo. Vediamolo nel dettaglio esaminando il mutuo a trenta anni del 2005: si tratta di un variabile indicizzato a Euribor 3 mesi più spread all'1,70%; oggi le rate di interessi sono calcolate all'1,4% (l'Euribor a 3 mesi quo-

ta -0,30%) ma l'ammortamento del capitale avviene al tasso della prima rata, che all'epoca era calcolata al 3,92%, dato che l'Euribor era al 2,22%. Tutto questo significa che ogni mese la quota capitale continuerà a crescere del 3,92% e la rata continuerà a sua volta ad aumentare nel tempo. Passando a tasso fisso si cambia anche l'ammortamento del capitale e lo si restituisce più in fretta. Ne risulta che il variabile oggi fa pagare 470 euro al mese, che però nei 19 anni rimanenti continuerà

ranno a crescere mentre con il fisso si pagano 539 euro al mese fino alla scadenza del mutuo. Alla fine con il fisso non solo ci si assicura la certezza della rata ma si risparmiano oltre 7.540 euro. Se invece che un mutuo trentennale si considerasse un finanziamento a 20 anni partito nel 2005 rimanere a variabile, a Euribor costante, in teoria sarebbe ancora conveniente perché con il fisso si pagherebbero circa 5000 euro in più e il passaggio si può valutare solo se si vuole maggiore tranquillità.



### Confronti

Nei mutui accesi nel 2012 il fisso è in entrambi i casi più conveniente sul lungo periodo ma la cosa stupisce meno perché lo spread (2,7% a 30 anni, 2,6% a 20) applicato sul variabile è addirittura più alto del tasso fisso ottenibile oggi. Si tratta di mutui che però oggi si potrebbero surrogare con convenienza anche a tasso indicizzato. Ad esempio il finanziamento originariamente a 30 anni ha ancora un debito di 136.690 euro. Surrogandolo con un mutuo a 26 anni (durata residua del mutuo) la rata dagli attuali 567 euro, destinati per le ragioni sopra indicate comunque a crescere nel tempo scenderebbe a 517 euro e la spesa complessiva passerebbe dai quasi 185 mila euro ipotizzabili mantenendo il finanziamento in corso a poco più di 161 mila euro.

Le offerte Da Intesa a Unicredit, dal Banco Popolare a Ubi: che cosa si trova allo sportello. Arriva un pavimento all'Euribor in negativo

## Effetto Bce: la concorrenza tra banche si fa sui servizi

Differenze minime sull'importo delle rate, gli ultimi prodotti sempre più tagliati su misura del cliente

Guardando la tabella delle condizioni praticate dalle banche che pubblichiamo in questa pagina, si può facilmente rilevare che la differenza tra i tassi è ridotta ai minimi termini; nel variabile a trent'anni, ad esempio, se si considerano le cinque offerte più favorevoli si scopre che tra la più conveniente e la più cara ci sono sette centesimi di differenza.

Il gap si amplia un po' se si valutano mutui fatti non per il 50% del valore della casa (come quelli della tabella) ma per importi proporzionalmente maggiori, ma resta il fatto che le condizioni si sono appiattite

e che la strada per ulteriori limitazioni degli spread, con tutti i problemi di redditività che hanno oggi le banche, appare sbarrata. Così gli istituti cercano di farsi concorrenza non più sui tassi quanto sulle condizioni contrattuali.

Intesa Sanpaolo propone con Mutuo Giovani un prodotto ad hoc per tutte i potenziali debitori che alla sottoscrizione non abbiano ancora compiuto 35 anni. Non solo i tassi sono ridotti di 75 centesimi rispetto alle condizioni standard ma al cliente è lasciata la possibilità di optare per un periodo di preammortamento in cui paga rate costituite di soli interessi e

che può protrarsi fino a 10 anni, in questo modo è possibile accendere mutui di durata fino a 40 anni (10 più 30 di ammortamento tradizionale). L'offerta riguarda finanziamenti fissi, variabili e bilanciati ma il gruppo spinge soprattutto sui primi. Un mutuo ventennale da 100 mila euro che copre fino all'80% del valore della casa comporta ad esempio un pagamento di rate di preammortamento da 1 a 10 anni di 212,50 euro al mese. A spread maggiore sono offerti finanziamenti per coperture fino al 95% del valore.

Unicredit punta soprattutto sui contenuti di servizio. Una

proposta interessante in questa fase di mercato è Voucher mutuo: chi sta cercando casa può recarsi in una filiale del gruppo dove viene effettuata una sorta di preistruttoria gratuita dalla quale si viene a co-

noscere l'importo per cui si è finanziabili e che la banca si impegna a erogare per i successivi sei mesi. Unicredit in questa fase è però soprattutto attiva sul fronte del leasing abitativo, alternativa spesso fi-

scalmente vantaggiosa per i giovani sotto i 35 anni. A chi chiede un finanziamento per la casa Unicredit effettua una simulazione tra mutuo e leasing per valutare quale delle due strade sia più conveniente.

Ubi propone con Sempre Light un mutuo a tasso variabile con spread che variano in funzione della durata e dell'importo di contanti; si parte dallo 0,95% per mutui di durata fino a 20 anni e per apporti del 50% di contanti fino all'1,25% per finanziamenti che coprono il 70% del valore della casa e durano oltre 20 anni. Una caratteristica peculiare del prodotto è che lo spread è decrescente:



Prestiti Pier Francesco Saviotti alla guida del Banco popolare: propone un mutuo adatto ai giovani

GI. PA.



[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.