

Mutui di surroga Varati nel 2007 dall'allora ministro Bersani, hanno avuto un successo enorme. Che dura tuttora

DIECI ANNI SENZA RUGHE

di **Teresa Campo**

Dieci anni ma non li dimostra. Anzi, varata nel 2007, la possibilità di surroga del mutuo casa, cioè di trasferirlo presso un'altra banca disposta a concedere al mutuatario condizioni migliori, appare oggi più vitale che mai. Il loro numero è andato via via crescendo e quin-

di anche il loro peso percentuale sul totale dell'erogato. Ma non solo: perfino gli istituti bancari che all'inizio avevano accolto la misura con preoccupazione, ora considerano la surroga alla stregua di un mutuo come un altro, che in più offre l'opportunità di agganciare clientela nuova, ma già roduta, strappandola alla concorrenza.

I numeri forniti da Assofin con-

fermano pienamente il successo della misura, voluta dieci anni fa dall'allora ministro Bersani perché naturale completamento di altri provvedimenti volti a favorire la liberalizzazione del mercato, intesa come mobilità e flessibilità del mutuo: l'eliminazione della penale di estinzione anticipata innanzitutto, seguita dalla

(continua a pag. 60)

I MUTUI PIÙ INTERESSANTI OGGI SUL MERCATO
Impiegato 40 anni, surroga - Importo mutuo 100.000 € - Valore immobile 200.000 € - Rilevazioni del 27/04/2017

		Tasso	Rata (€)	Isc (Taeg)
VARIABILE	DURATA 20 ANNI			
	❖ BANCADINAMICA	0,87% (Euribor 3M + 1,20%)	454	0,88%
	❖ INTESA SANPAOLO	0,78% (Euribor 1M + 1,15%)	450	0,88%
	❖ CREDEM	0,77% (Euribor 3M + 1,10%)	450	0,88%
	❖ CARIPARMA - CREDIT AGRICOLE	0,85% (Euribor 3M + 1,18%)	453	0,89%
❖ BANCO DI SARDEGNA	0,80% (Euribor 6M + 1,05%)	451	0,89%	
FISSO	❖ BANCO DI SARDEGNA	1,85% (fissato dalla banca)	499	1,95%
	❖ INTESA SANPAOLO	1,85% (fissato dalla banca)	499	1,97%
	❖ WEBANK	2,00% (fissato dalla banca)	506	2,02%
	❖ CREDEM	1,93% (Eurirs 20A + 0,57%)	503	2,06%
	❖ IW BANK PRIVATE INVESTMENTS	2,05% (Eurirs 20A + 0,70%)	508	2,07%
VARIABILE	DURATA 30 ANNI			
	❖ INTESA SANPAOLO	0,83% (Euribor 1M + 1,20%)	314	0,93%
	❖ BANCO DI SARDEGNA	0,85% (Euribor 6M + 1,10%)	315	0,94%
	❖ BANCADINAMICA	0,97% (Euribor 3M + 1,30%)	320	0,98%
	❖ WIBIDA	1,05% (Euribor 3M + 1,05%)	324	1,06%
	❖ BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	1,03% (Euribor 1M + 1,40%)	323	1,07%
FISSO	❖ IW BANK PRIVATE INVESTMENTS	2,30% (Eurirs 30A + 0,90%)	385	2,32%
	❖ BANCO DI SARDEGNA	2,25% (fissato dalla banca)	382	2,35%
	❖ CREDEM	2,23% (Eurirs 30A + 0,80%)	381	2,36%
	❖ WEBANK	2,35% (fissato dalla banca)	387	2,37%
	❖ INTESA SANPAOLO	2,25% (fissato dalla banca)	382	2,38%

In relazione al diverso tasso tra acquisto casa e surroga, ecco gli unici incrementi applicati dalle banche comprese nella tabella per i mutui di surroga:
- CreDEM + 0,20% sul tasso variabile, + 0,10% sul tasso fisso (incrementi applicati su entrambe le durate)
- IWBank + 0,15% sul tasso fisso (solo su durata 20 anni).

www.mutuonline.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

Surroga

(segue da pag. 59)

possibilità di rinegoziare le condizioni iniziali del finanziamento. Insomma, grazie all'eliminazione dei vincoli citati, da allora in poi è stato possibile cambiare durata, tipologia e tasso del mutuo, rimanendo presso la stessa banca o cambiandola, e il

tutto a costo zero per l'utente. Una vera rivoluzione!

Gli effetti sono stati immediati, ma sono diventati ancora più evidenti in seguito, «quando è aumentata la conoscenza di questa possibilità da un lato», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline, «e la disponibilità delle banche dall'altra che ora li propongono quasi sempre allo stesso costo dei mutui ex novo». In passato

era frequente che le condizioni applicate (ovvero lo spread applicato) fossero un po' più onerose. Nel tempo però è apparso sempre più chiaro che



chi sottoscrive un mutuo di surroga presenta un profilo di rischio inferiore rispetto a un mutuatario ex novo: durata e loan to value del finanziamento (percentuale rispetto al valore dell'immobile) sono più bassi, e migliore è l'affidabilità del contraente perché ha già dimostrato di onorare le rate del debito.

A un primo boom si è così assistito già nel 2009, e poi ancora dal 2012 al 2015 dove la domanda di mutui di surroga è cresciuta considerevolmente e senza sosta, incrementando il peso di questa tipologia di finanziamento sul totale dell'erogato. Solo nell'ultimo periodo il mercato ha subito un rallentamento dovuto a vari fattori: da un lato la stabilizzazione dei tassi di interesse e il fatto che la surroga l'hanno già fatta in molti, dall'altro l'aumento dei mutui a fini di acquisto, che ha diluito il peso della componente surroga. Risultato: nel corso del 2016 i cosiddetti altri mutui (categoria che include in primis surroghe e sostituzioni più finanziamenti per liquidità, ristrutturazione e consolidamento del debito) sono aumentati del 5% rispetto al +31,7% dei mutui per acquisto (+21,1% il dato complessivo). Il dato è riferito al valore complessivo. In termini di numero di contratti invece l'incremento totale è stato del 19,8%, con i mutui per acquisto cresciuti del 30,1% e gli altri mutui del 5,7%.

«La prima vera battuta d'arresto per le surroghe è arrivata solo nei primi due mesi del 2017», sottolinea an-

tumultuosa discesa dei tassi ha portato alcuni a surrogare più volte, anche perché livelli così bassi del costo del denaro hanno di fatto rimesso in discussione le condizioni di qualunque mutuo, anche dei migliori», spiega ancora Anedda.

All'interno del processo di discesa del costo dei prestiti casa si possono infatti riconoscere almeno tre fasi. La prima è quella della discesa degli spread, che nel periodo di crisi di liquidità avevano superato il 3% di media contro l'1,2-1,5% abituale. Poi si è assistito alla decisa discesa dell'Euribor, che ha indotto alla surroga quanti magari avevano acceso mutui a tasso fisso anche al 5-6%. Infine è arrivato il boom del tasso fisso, che perdura tuttora: non era mai accaduto che sul mercato fossero disponibili finanziamenti a 20 anni a un tasso di interesse stabile per sempre e inferiore al 2% e a 30 anni a meno del 2,4%.

Come accennato, ormai le condizioni tra mutui nuovi e di surroga sono parificate. Oggi ad applicare condizioni più alte ai mutui di surroga sono pochissimi istituti di credito, che magari hanno plafond di erogato bassi e che quindi preferiscono riservare le condizioni migliori solo alla propria clientela. Va comunque ricordato infine che le banche, così come avviene per i mutui di nuova erogazione, non hanno obbligo di accogliere qualunque richiesta.

«Tra l'altro proprio i tassi di interesse attuali ai minimi termini», conclude Anedda, «oggi mettono al riparo la banca dal rischio di surroghe successive: in sostanza chi riesce a catturare un nuovo cliente strappandolo alla concorrenza, è quasi sicuro che non lo perderà mai più». (riproduzione riservata)

cora Assofin: «i flussi erogati complessivi sono aumentati dell'8,7%, cifra composta dal +26,4% messo a segno dai mutui per acquisto e dalla flessione del 15,7% degli altri mutui». Nello stesso periodo il numero di contratti è aumentato dell'1,5% (+18,4% i mutui per acquisto, -22,8% gli altri mutui).

Il segno negativo non vuole comunque dire che oggi di surroghe non se ne facciano più. Tutt'altro. Anzi, considerando che i tassi sono a minimi storici di tutti i tempi, dunque non migliorabili, e soprattutto considerando il boom precedente, che dura ormai ininterrottamente dal 2012, può quasi sembrare strano che ci sia qualcuno che debba ancora surrogare il mutuo. «La realtà è che la





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.