

Mutui, gli ultimi sc

I conti in tasca alle possibili «rottamazioni» dei prestiti, che negli ultimi tempi hanno avuto un nuovo boom
Tutti vogliono il tasso fisso, che costa 28-30 euro al mese più del variabile ma è una polizza per il futuro

di Gino Pagliuca

Rispetto a un anno fa i mutui fissi oggi costano 70 centesimi in meno. Su un finanziamento tipo da 120 mila euro a 30 anni significa pagare 403 euro anziché 444, a 20 anni 562 invece di 601. In sostanza sono 40 euro circa di risparmio al mese che da soli non bastano a smuovere il mercato degli acquisti di case, ma che invece allettano chi il mutuo lo ha già in corso e lo spinge a surrogarlo. Così la discesa dei tassi sta portando a una nuova ondata di «rottamazioni», soprattutto da parte di chi il mutuo lo aveva avviato (o surrogato) da pochi mesi ma anche chi in passato non riteneva di avere una forte convenienza a cambiare (ovvio che i mutui avviati all'indomani della prima crisi dello spread del 2011 con tassi tra il 6 e il 7% sono stati tutti surrogati da tempo) oggi ci sta ripensando. E stanno valutando l'operazione anche i debitori a tasso variabile, soprattutto se hanno di fronte la prospettiva di lunghi anni ancora di rate da pagare.

La situazione

A ottobre la domanda di mutui, secondo i dati della centrale rischi Crif, è aumentata del 18,2%, con un incremento tutto indotto dalla richiesta di surroghe. Il broker mutui Online.it sottolinea che nel terzo trimestre le rottamazioni hanno rappresentato il

68% delle richieste e a ottobre si è passati al 71%, con un balzo di oltre trenta punti rispetto alla media del secondo trimestre. Il dato va letto tenendo conto del fatto che chi cerca una surroga ha nei comparatori web il primo canale di informazione mentre buona parte di chi cerca un nuovo mutuo si rivolge alla sua banca. In ogni caso il dato dimostra il grande interesse tornato per la rottamazione.

Interesse che sta portando anche a un aumento dei tempi necessari per l'erogazione, come dice il responsabile marketing di mutuiOnline.it, Roberto Anedda, che a proposito della politica delle banche adottata in questa fase sottolinea: «I mutui fissi sono scesi grazie alla caduta dell'Eurirs avvenuta tra luglio ed agosto. Nelle ultime settimane il tasso ha ripreso a salire un po' ma alcune banche che determinano il costo del mutuo giorno per giorno hanno limitato gli spread e anche una parte di quelle che invece decidono i tassi mese per mese non hanno incorporato nel costo tutto l'aumento del parametro. Il risultato è che i tassi fissi sono ancora ai minimi storici». Bisogna aggiungere, secondo Anedda, che in questo periodo dell'anno le banche devono chiudere i budget e anche per questo mantengono una politica accomodante. Non è detto che da gennaio le cose possano proseguire così, anche perché soprattutto in questa seconda fase dell'anno molti

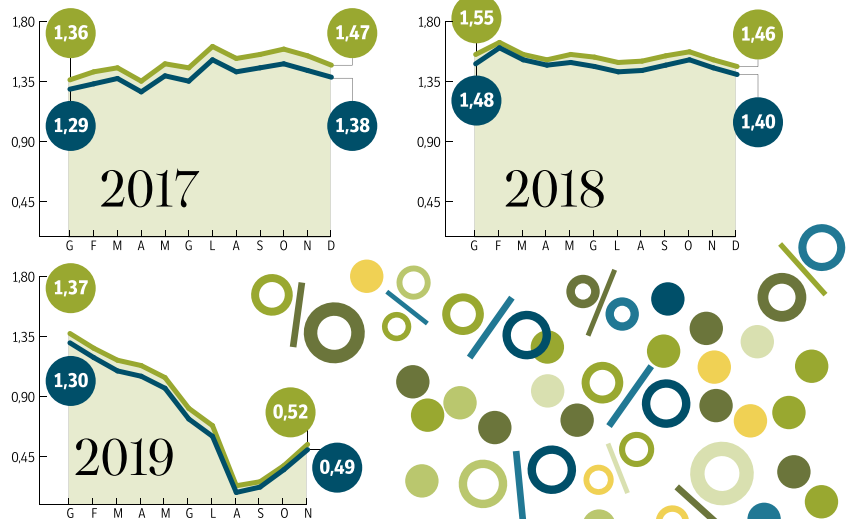
istituti hanno fatto utili grazie anche ai titoli di Stato che hanno in pancia, impossibile però prevedere se continuerà così nel 2020 e se potranno permettersi di comprimere i loro spread sui prestiti come stanno facendo ora.

Anedda pone l'accento sui tassi fissi

per la semplice ragione che questa tipologia è la regina assoluta del mercato perché riguarda quasi nove nuovi finanziamenti su 10 (l'ultimo dato di Abi, relativo a ottobre, è 86,2%). D'altro canto guardando le condizioni offerte dalle banche appare chiaro perché i clienti scelgano il tas-

so fisso: nei mutui a 20 anni il gap di tasso effettivo è di 40 centesimi di punto, che salgono a 50 per il trentennale. In termini di rata mensile su un finanziamento da 150 mila euro questo significa, tenendo conto della detrazione fiscale sugli interessi, spendere con il fisso circa 32 euro al

Tre anni sulle montagne russe — Eurirs 20 anni — Eurirs 30 anni
L'andamento dell'Eurirs, il parametro dei mutui fissi. Media mensile al 26 novembre 2019



Da fisso a fisso

La scelta: risparmiare oggi o saldare in meno tempo

Se si ha in corso un mutuo a tasso fisso e lo si vuole cambiare con un finanziamento della medesima tipologia la convenienza è facilmente verificabile e anche un piccolo vantaggio in termini di tasso, e quindi di rata, moltiplicato per la durata residua del finanziamento permette di conseguire risparmi non trascurabili. Nella nostra simulazione ipotizziamo tre coppie di mutui in corso, partiti a dicembre e surrogati con decorrenza dicembre 2019. La prima coppia è di finanziamenti con Ltv 50 (loan to value: il rapporto tra prestito e valore della garanzia), di durata originaria 20 e 30 anni; la seconda con un prestito che copre il 60% del prezzo della casa e durata 20 e 30 anni; e la terza con Ltv 75, con durata 25 e 30 anni.

Nel caso dei due finanziamenti partiti nel 2017 nel mutuo più corto, del valore originario di 200 mila euro, oggi è possibile risparmiare 123 euro al mese, che moltiplicati per i 18 anni di durata residua garantiscono un

tesoretto di 26.530 euro. La convenienza per il trentennale da 180 mila euro è di 130 euro al mese, che, portando il finanziamento a scadenza, diventano addirittura 43.711. Analogo discorso vale per gli altri quattro mutui qui considerati, due avviati nel 2014 e due nel 2015 che consentono risparmi nel tempo che vanno da 17 a 35 mila euro. Non abbiamo

ipotizzato finanziamenti con tassi originari del 3% e oltre, partendo dal presupposto che chi aveva un mutuo di questo tipo lo ha già surrogato.

L'opzione stabilità

Un'idea che si può considerare nel passaggio da mutuo fisso a un altro fisso è quella di mantenere più o me-

no l'importo della rata che si paga con il vecchio finanziamento diminuendone così la durata. È un'operazione che però ha senso se la rata che si paga attualmente è sostenibile senza problemi e che risulta più conveniente per le durate residue lunghe.

Se consideriamo infatti la prima coppia di finanziamenti, il mutuo più corto ha una durata residua di 18 anni. Continuando a versare una rata di 1050 euro al mese come quella del prestito in corso la durata si riduce a 15 anni e 8 mesi e il risparmio rispetto alla surroga di 18 anni è di circa 1200 euro. Sul prestito a 28 anni mantenendo la spesa mensile attuale il mutuo si estingue in 21 anni e un mese e il risparmio rispetto alla surroga con scadenza pari al mutuo originario supera i 15 mila euro. La riduzione della durata del finanziamento per gli altri quattro mutui della tabella va dai due ai cinque anni.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Si ipotizza che la stipula sia avvenuta per tutti i mutui a dicembre e che la surroga sia per una durata pari a quella residua del prestito originario.
Calcolo dell'importo residuo delle rate da pagare per i mutui variabili a Euribor costante

Mutuo originario a tasso fisso-surroga a tasso fisso

Importo originario	200.000	180.000	160.000	150.000	220.000	250.000
Anno di stipula	2017	2017	2014	2014	2015	2015
Durata originaria (anni)	20	30	20	30	25	30
Tasso di partenza	2,40%	2,50%	2,65%	2,80%	2,6%	2,7%
Rata attuale	1.050	711	860	616	998	1.014
Debito residuo	184.033	165.770	127.559	132.868	193.654	227.141
Importo rate da pagare ancora	226.819	238.969	154.725	184.903	251.514	316.366
Tasso della surroga	0,95%	1,20%	1,00%	1,10%	1,6%	1,7%
Nuova rata	927	581	763	507	905	901
Importo totale rate da pagare	200.289	195.258	137.418	152.034	228.134	281.183
Diff. rispetto al mutuo attuale	-26.530	-43.711	-17.307	-32.869	-23.380	-35.183

onti per chi cambia

mele in più sul ventennale e circa 28 sul trentennale, un esborso più che ragionevole se ci si vuol mettere al riparo da sorprese sull'andamento dei tassi.

Sorprese improbabili al momento, con la Bce a guida Lagarde intenzionata a proseguire con la linea di Draghi sui tassi e con i futures sull'Euribor che scommettono su un tasso negativo per altri cinque anni. Ma le indiscrezioni su problemi legati ai mutui Oltreoceano si susseguono e

non bisogna tornare molto indietro nel tempo per ricordare che cosa è successo quando è scoppiata la bolla dei subprime. Un mutuo variabile da 150mila euro a 30 anni che oggi parte allo 0,80% e che paga 489 euro al mese tra cinque anni se i tassi fossero più alti di due punti costerebbe 681 euro. Insomma, scegliere il variabile significa mettere sul piatto un beneficio immediato limitato contro un notevole rischio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le migliori offerte

Mutuo da 150 mila euro per acquistare una casa da 250 mila

	Banca	Rata mensile	Tasso effettivo
Fisso a 20 anni	Unicredit	673,24	0,91%
	Crédit Agricole	669,95	0,97%
	Intesa Sanpaolo	676,54	0,97%
	CreDEM	678,53	0,99%
	Hello Bank!	679,85	1,00%

Fisso a 30 anni	Unicredit	475,60	1,03%
	Crédit Agricole	487,99	1,20%
	Intesa Sanpaolo	485,91	1,22%
	Bper	487,99	1,22%
	Hello Bank!	489,38	1,22%

Variabile a 20 anni	Unicredit	649,86	0,54%
	Intesa Sanpaolo	653,60	0,64%
	CreDEM	646,64	0,65%
	Sella	659,56	0,69%
	Hello Bank!	660,09	0,70%

Variabile a 30 anni	Unicredit	444,91	0,56%
	CreDEM	438,40	0,59%
	Intesa Sanpaolo	452,01	0,71%
	Hello Bank!	462,00	0,81%
	Bnl	462,00	0,85%

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati mutui Online.it

Mutuo da 150 mila euro per surrogare un mutuo su una casa da 200 mila

	Banca	Rata mensile	Tasso effettivo
Fisso a 20 anni	Unicredit	538,59	0,81%
	Crédit Agricole	542,82	0,90%
	Intesa Sanpaolo	543,88	0,95%
	CreDEM	546,54	0,99%
	Hello Bank!	549,20	1,00%

Fisso a 30 anni	Unicredit	380,48	0,97%
	Crédit Agricole	390,39	1,14%
	Intesa Sanpaolo	388,73	1,15%
	Bnl	397,09	1,25%
	Hello Bank!	397,09	1,25%

Variabile a 20 anni	Unicredit	519,89	0,45%
	CreDEM	522,47	0,53%
	Intesa Sanpaolo	522,88	0,54%
	Hello Bank!	528,07	0,60%
	Bnl	528,07	0,60%

Variabile a 30 anni	Unicredit	355,93	0,50%
	CreDEM	356,98	0,54%
	Intesa Sanpaolo	361,61	0,64%
	Hello Bank!	369,60	0,81%
	Bnl	369,60	0,85%

LA STRATEGIA

Le quattro mosse da fare per ottenere il massimo

Come muoversi se si vuole cambiare un mutuo in corso? Si può considerare la surroga, ma non è l'unica strada percorribile e anzi a volte non è percorribile per nulla. Ecco gli elementi da valutare.

Rinegoziare

La prima cosa da verificare è la possibilità di ottenere la modifica delle condizioni contrattuali del mutuo. Con formalità ridotte e con spese minime o nulle si possono modificare con la propria banca: la durata del mutuo, il tipo di tasso, il tasso di interesse. È la cosiddetta «rinegoziazione», che però ovviamente la banca non ha nessun obbligo di accettare. A maggior ragione bisognerebbe esperire il tentativo di rinegoziare se ci sono difficoltà oggettive a pagare il mutuo. Se sono problemi di lavoro che non si riescono a nascondere (ad esempio se si è finiti in cassa integrazione) le possibilità di ottenere una surroga sono pressoché inesistenti.

Surrogare

Se la prima strada non è praticabile e guardando a quanto offre il mercato si trovano condizioni più convenienti, prima di avviare le pratiche con la banca che sulla carta chiede meno bisognerebbe informarsi anche sui costi dei prodotti legati al mutuo.

La nuova banca chiederà certamente l'apertura di un conto corrente. Risparmiare 10 euro al mese su una rata e

pagarne 300 all'anno in più per il conto corrente non è un buon affare.

Durata

Se la durata residua del mutuo è breve e soprattutto se la somma da mutuo è limitata (orientativamente sotto i 70mila euro) le probabilità di trovare una banca disposta a surrogare sono scarse, perché il nuovo creditore non ha modo di recuperare i costi per acquisire il cliente.

Importo

La rinegoziazione con la propria banca e la surroga hanno entrambe un limite presentato dalla legge, l'importo massimo ottenibile non può eccedere il debito residuo. Se si ha bisogno di liquidità aggiuntiva comunque bisogna mettere in conto costi decisamente più alti, perché per la somma in più o si ottiene un prestito personale (con tassi che non sono quelli del mutuo) o si fa un mutuo per la somma eccedente il debito residuo. C'è una terza possibilità, piuttosto onerosa ma che a determinate condizioni potrebbe risultare la meno dispendiosa. Estinguere il vecchio mutuo e aprire uno nuovo (sempre che la garanzia ipotecaria sia sufficiente). L'estinzione è gratuita, ma di fatto è necessario il notaio per la cancellazione dell'ipoteca e poi pagare i costi legati alla stipula del nuovo finanziamento.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Da variabile a fisso

Un cambio in corsa da valutare sul lungo periodo

La valutazione dell'opportunità della surroga di un mutuo variabile con uno a tasso fisso è molto più complessa di quella tra due mutui della stessa tipologia. In primo luogo perché se il mutuo variabile in corso è abbastanza recente e ha uno spread inferiore a +2% sull'Euribor oggi paga sicuramente una rata più bassa di quella di un mutuo a tasso fisso. Come vediamo dalle tabelle, che considerano le stesse tre coppie di mutui ipotizzate nell'articolo a fianco, passare a tasso fisso per i finanziamenti partiti nel 2017 e nel 2014 comporta, nell'ipotesi del tutto teorica che l'Euribor rimanesse ai valori attuali, un maggiore esborso complessivo, mentre per la coppia di mutui avviati nel 2015 ci si garantisce a tasso fisso un modestissimo vantaggio.

Chi surroga passando al fisso lo fa per mettersi al riparo dal rischio di un aumento del parametro a cui i variabili sono indicizzati. In pratica stipula una polizza assicurativa. Come

vediamo dalla tabella nei due mutui del 2017, con vita residua di 18 e 28 anni, l'aumento della rata è rispettivamente di 57 euro al mese (da 859 a 916) e di 64 (da 531 a 595). Eppure alla resa dei conti il costo maggiore stimabile è di 5.901 e 12.660 euro. Se si avesse la curiosità di dividere le due cifre per il numero di rate però si scoprirebbe che l'aumento medio in

realtà è di circa 27 per il primo e di 38 euro per il secondo mutuo.

L'incostanza

Com'è possibile? Succede perché Euribor costante non significa affatto rata costante. La spiegazione è nelle modalità di ammortamento del mutuo variabile: quando il tasso

di interesse è più basso di quello che si è pagato per la prima rata tendenzialmente cresce mese dopo mese perché la parte di capitale viene comunque restituita al tasso iniziale. Se all'aumento mensile della rata da mettere comunque in conto si dovesse aggiungere anche l'incremento dell'Euribor le conseguenze per le tasche del mutuatario sarebbero dolorose.

Nella nostra simulazione non abbiamo considerato le altre due possibilità di incrocio tra mutuo e surroga perché di fatto non richieste: il passaggio da fisso a variabile, e quello tra variabile e variabile. A proposito di questa seconda ipotesi si può comunque aggiungere che, proprio perché i vecchi mutui variabili hanno rate oggi basse ma tendenzialmente crescenti, la convenienza della surroga non è data dalla differenza tra le rate, ma da quella tra gli spread praticati sull'Euribor.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Sandra Franchino



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 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.