



Trend Passando al variabile risparmi anche del 20%. Vantaggi vanificati se i tassi risalgono del 2%

Quei fissi da rottamare

Ora la surroga piace a chi aveva scelto la rata costante. Ecco quando conviene

Per continuare sulla strada della tranquillità

| Banca | Nuovo tasso | Parametro | Nuova rata | Come cresce la rata tra un anno se... | | |
|------------------|-------------|------------------------|------------|---------------------------------------|--------------------------------|--|
| | | | | ...il parametro aumenta dell'1% | ...il parametro aumenta del 2% | ...il parametro torna ai massimi del 2008* |
| Ing | 3,25% | Bce + 1,25% | 665 | 759 | 853 | 877 |
| Popolare di Lodi | 3,34% | Euribor 1 mese + 1,25% | 670 | 765 | 859 | 970 |
| Credem | 3,40% | Euribor 3 mesi + 0,99% | 674 | 768 | 862 | 953 |
| Carige | 3,51% | Euribor 3 mesi + 1,10% | 681 | 775 | 869 | 960 |
| Intesa Sanpaolo | 3,69% | Euribor 1 mese + 1,55% | 685 | 780 | 874 | 985 |
| Banca Sella | 3,69% | Euribor 1 mese + 1,60% | 691 | 786 | 880 | 991 |

La spesa per surrogare a tasso variabile un mutuo fisso da 130 mila euro di durata 25 anni avviato nel febbraio del 2004. Rata di partenza di 854 euro. Capitale residuo da rifinanziare di 117.244 euro

*Valori massimi del 2008: Bce=4,25%; Euribor 1 mese 365= 5,27%; Euribor 3 mesi 365= 5,45

Fonte: elaborazione CorriereEconomia su dati mutuiOnline

Quanto si guadagna

| Durata residua del mutuo | Tasso partenza | Tasso della surroga | | | Durata residua del mutuo | Tasso partenza | Tasso della surroga | | | Durata residua del mutuo | Tasso partenza | Tasso della surroga | | |
|--------------------------|----------------|---------------------|-------|-------|--------------------------|----------------|---------------------|-------|-------|--------------------------|----------------|---------------------|------|-------|
| | | 5% | 4,5% | 4% | | | 5% | 4,5% | 4% | | | 5% | 4,5% | 4% |
| 20 | 6,5% | 13,0% | 17,8% | 23,0% | 15 | 6,5% | 10,2% | 13,9% | 17,8% | 10 | 6,5% | 7,1% | 9,6% | 12,2% |
| | 6,0% | 8,6% | 13,2% | 18,2% | | 6,0% | 6,7% | 10,3% | 14,1% | | 6,0% | 4,7% | 7,1% | 9,7% |
| | 5,5% | 4,2% | 8,7% | 13,5% | | 5,5% | 3,3% | 6,8% | 10,5% | | 5,5% | 2,3% | 4,7% | 7,2% |
| | 6,5% | 11,9% | 16,3% | 21,0% | | 6,5% | 8,3% | 11,3% | 14,4% | | 6,5% | 3,7% | 5,0% | 6,2% |
| 18 | 6,0% | 7,8% | 12,1% | 16,6% | 12 | 6,0% | 5,5% | 8,4% | 11,5% | 5 | 6,0% | 2,4% | 3,7% | 5,0% |
| | 5,5% | 3,9% | 8,0% | 12,3% | | 5,5% | 2,7% | 5,6% | 8,5% | | 5,5% | 1,2% | 2,5% | 3,7% |

Fonte: Elaborazione CorriereEconomia su dati mutuiOnline

Per provare il ballo

| Banca | Nuovo tasso | Nuova rata |
|------------------|-------------|------------|
| Credem | 5,18% | 785 |
| Ing | 5,23% | 789 |
| Popolare di Lodi | 5,24% | 790 |
| Carige | 5,55% | 810 |
| Intesa Sanpaolo | 5,55% | 810 |
| Banca Sella | 5,59% | 812 |

La spesa per surrogare a tasso variabile un mutuo fisso da 130 mila euro di durata 25 anni avviato nel febbraio del 2004. Rata di partenza di 854 euro. Capitale residuo da rifinanziare di 117.244 euro

Fonte: elaborazione CorriereEconomia



Corsi e ricorsi dei mutui. Per almeno due anni *CorriereEconomia*, e il forum «I nostri soldi» di *corriere.it*, si sono occupati, su sollecitazione di lettori e navigatori, di come surrogare un mutuo variabile divenuto troppo oneroso, e sull'opportunità, non sempre vantaggiosa, di trasformarlo in un finanziamento a tasso fisso.

Situazione opposta

E oggi ci troviamo di fronte al problema esattamente opposto: tra un tasso fisso, stipulato in condizioni poco brillanti di mercato, e un variabile di surroga ottenibile oggi, ci possono essere anche tre punti di differenza. Oggi, inoltre, i migliori fissi sono offerti al 5/5,5%, livello che non si vedeva da inizio 2006.

Ipotizzando un finanziamento di 130.000 euro a 25 anni al 6,2% fisso, stipulato a febbraio 2004, con rata di 854 euro al mese, si può ottenere, con la surroga a tasso variabile per un importo e una durata pari a quelle residue, un risparmio iniziale tra i 161 e i 189 euro al mese. Il miglior mutuo di surroga prevede una spesa e di 665 euro, il peggiore di 691. Ma cosa succederebbe se i tassi dovessero cambiare direzione? Con un aumento dell'1% ci sarebbe ancora un vantaggio. Con due punti i risparmi sarebbero, almeno momentaneamente, vanificati.

Presenta vantaggi iniziali molto più contenuti, ma più sicuri nel tempo, la rottamazio-

ne con un altro prestito fisso: il risparmio mensile oscillerebbe tra 69 e 42 euro che, moltiplicati per i venti anni residui, fanno una minor spesa tra i 10mila e i 16.500 euro.

«Se effettuata a costo zero, la surroga restando nel fisso è sempre conveniente purché ci sia un minimo vantaggio

nel tasso — dice Roberto Anedda, vicepresidente di *mutuiOnline* —. La scelta di passare al variabile va valutata in una logica di riduzione delle spese immediate, ma con il rischio di futuri aumenti. Non si può dire a priori quale soluzione sia la più conveniente. Bisogna mettere in conto, so-

prattutto se i tassi fissi sono ai livelli minimi di questa fase, che nessuna delle due opzioni risulterà sempre più conveniente dell'altra per tutta la durata del prestito».

Il vantaggio percentuale nella rata, come mostra un'altra elaborazione che abbiamo compiuto (vedi tabella a cen-



tro pagina), questa volta su tassi teorici, dipende da due fattori: la differenza tra i tassi del vecchio mutuo e quelli della surroga e la durata residua del finanziamento. In termini assoluti (ma non percentuali) il vantaggio cresce con l'aumentare della rata originaria. Passare da un prestito al 6,5% a

uno al 4,5% per venti anni vale una riduzione secca del 18%; la stessa operazione fatta per 10 anni comporta un risparmio quasi dimezzato. Surrrogare un mutuo al 5,5% per cambiarlo con un fisso al 5%, e un periodo residuo di cinque anni, fa risparmiare solo il 3,7%

Procedure più snelle

Le procedure della surroga sono diventate più facili; la conversione del decreto anti-crisi ha introdotto anche la riduzione degli onorari notarili dovuti dalle banche (o dal cliente, che però otterrà poi il rimborso dall'ente surrogante), ma solo per la rottamazione di un mutuo variabile acceso entro il 30 giugno 2008 (sono i finanziamenti oggetto della rinegoziazione Abi-governo). Sono anche diminuite le segnalazioni di banche che cercano di imporre costi ai clienti o che frappongono ostacoli normativi. Il pretesto più spesso accampato, per rallentare o impedire l'operazione, è la cartolarizzazione del mutuo originario, ma è stato chiarito che l'operazione è comunque fattibile. Vi sono situazioni in cui la rottamazione è oggettivamente complicata. La più tipica è quella di chi sia rimasto indietro con le rate del vecchio mutuo. Oppure quando il finanziamento ha un valore molto elevato rispetto al bene ipotecato. Infine, è difficile ottenere surroghe per importi sotto i 50mila euro. E quando il mutuo è stato stipulato da poco.