

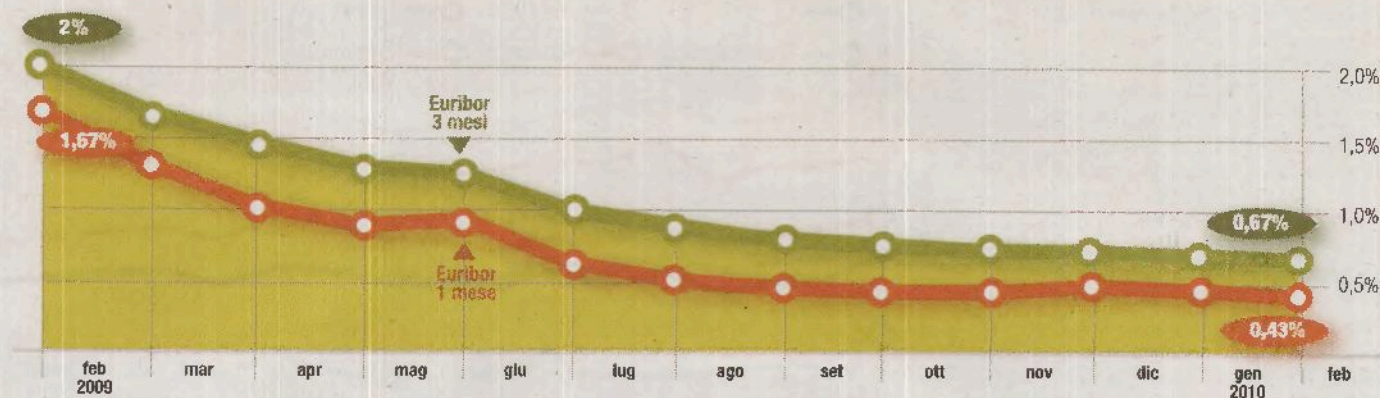


Inchiesta La surroga comincia a funzionare. La scelta dei prestiti indicizzati è rischiosa, ma consente di abbattere subito la rata di 200/250 euro al mese

Mutui La rottamazione vince, grazie all'Euribor

Tra i vecchi prestiti fissi e i variabili oltre 3 punti di differenza. Anche con tassi in salita risparmi di 20/30 mila euro ogni 100.000

Le migliori offerte



Mutuo a 20 anni. Importo 100.000 euro

Istituto	TASSO FISSO			Istituto	TASSO VARIABILE		
	TAN	TAEG	RATA		TAN	TAEG	RATA
Intesa Sanpaolo	5,00%	5,22%	660	Ing Direct	1,83%	1,85%	498
Banca Popolare di Lodi	5,29%	5,47%	676	Banca Popolare di Lodi	1,93%	2,01%	503
Credem	5,38%	5,62%	681	Intesa Sanpaolo	1,92%	2,04%	502
Banca Sella	5,39%	5,67%	682	Banca Monte Paschi di Siena	1,97%	2,05%	504
Bnl Gruppo Bnp Paribas	5,55%	5,75%	691	Bnl Gruppo Bnp Paribas	2,03%	2,10%	507
MEDIA	5,42%	5,64%	683	MEDIA	1,99%	2,09%	505

Mutuo a 30 anni. Importo 100.000 euro

Istituto	TASSO FISSO			Istituto	TASSO VARIABILE		
	TAN	TAEG	RATA		TAN	TAEG	RATA
Banca Popolare di Lodi	5,18%	5,35%	548	Ing Direct	1,83%	1,85%	361
Intesa Sanpaolo	5,20%	5,43%	549	Banca Popolare di Lodi	1,93%	2,00%	366
Bnl Gruppo Bnp Paribas	5,55%	5,76%	571	Bnl Gruppo Bnp Paribas	2,03%	2,10%	371
Credem	5,57%	5,79%	572	Intesa Sanpaolo	2,02%	2,14%	371
Banca Monte Paschi di Siena	5,63%	5,82%	576	Banca Monte Paschi di Siena	2,07%	2,14%	373
MEDIA	5,44%	5,66%	564	MEDIA	2,08%	2,17%	374



DI GINO PAGLIUCA

C'è una rottamazione che funziona a gonfie vele anche senza incentivi statali: quella dei mutui. Le operazioni di surroga ormai rappresentano quasi la metà dei finanziamenti ipotecari concessi dalle banche e l'incentivo che le muove è il valore dell'Euribor: tra i prestiti fissi sottoscritti anni fa — e da rottamare — e i mutui variabili ottenibili oggi, sia pure con tutti i rischi che comporta la scelta di un finanziamento indicizzato, ci sono 3,5-4 punti di differenza.

Un'enormità che si traduce per un mutuo con debito residuo da 100mila euro in un vantaggio immediato sulla rata che varia tra i 200 e i 250 euro, e un guadagno finale in prospettiva molto interessante anche nell'ipotesi di rialzo del costo del denaro.

Con l'Euribor ai minimi storici (dallo scorso autunno il parametro a un mese è addirittura allo 0,5%) oggi si possono ottenere finanziamenti variabili a tasso medio attorno al 2%, con valori minimi dell'1,8%, come mostra la tabella del broker Mutui Online (www.mutuionline.it).

Spread

Valori che si registrano nonostante i mutui per la surroga siano in media più cari di qualche decimo di punto rispetto ai finanziamenti per l'acquisto, poiché incorporano nel tasso i costi dell'operazione sostenuti dalla banca, che, per legge, non può chiedere spese di istruttoria e deve farsi carico della parcella notarile per il trasferimento dell'ipoteca. I prodotti a tasso fisso per la surroga, pur essendo a loro volta vicini al minimo storico, si pongono in media attorno al 5,40%.

Un dubbio assolutamente legittimo da porsi dinanzi all'idea di cambiare il tasso fisso con uno variabile è: che cosa

succederebbe se il costo del denaro schizzasse in alto?

Un interrogativo cui *CorriereEconomia* cerca di rispondere con una simulazione che, sia pure con i limiti impliciti in un'operazione di questo tipo, ha un risultato evidente: la differenza di tasso è troppo alta per non rendere appetibile la sostituzione. Partendo dal presupposto che i tassi sono destinati a salire (l'inflazione sta crescendo e salirà con il consolidarsi della ripresa e a quel punto la Bce dovrebbe intervenire), abbiamo provato a verificare che cosa succederebbe se il costo del denaro finisse per pesare in media rispettivamente uno, due o tre punti in più rispetto ai valori attuali e per un prestito con 100mila euro di debito residuo. Abbiamo spalmatogli aumenti in maniera omogenea su tutta la vita del mutuo



Broker Roberto Anedda, vice presidente di Mutui Online

e, anche considerando ipotesi quasi catastrofiche (tassi più alti di quelli causati dal crac di Lehman) i costi complessivi della surroga sono inferiori a quelli che si registrerebbero tenendo un vecchio mutuo fisso al tasso non particolarmente esoso del 5,5%.

Ad esempio su un prestito a 20 anni chi lo rottama alla fine risparmierebbe quasi 12mila euro. Nell'ipotesi più verosimile di un aumento medio nel tempo di solo un punto il gap è una voragine: su un finanziamento a 20 anni il vantaggio del variabile va da 33 a quasi 47 mila euro; su un prestito con residuo di 25 anni si va da 44 a 62 mila euro. Su una durata decennale il vantaggio scende tra i 15 ai 30 mila euro.

Perché l'operazione si riveli in perdita bisogna presupporre che il costo del denaro aumenti di almeno quattro punti e nel giro di pochissimi mesi, uno scenario del tutto irrealistico e contro il quale è meglio fare gli scongiuri perché manderebbe fuori controllo non solo il budget dei mutuatari ma soprattutto quello del debitore per anto-



nomasia, cioè lo Stato italiano.

Precauzioni

Se la mossa della surroga a tasso variabile appare vincente è indispensabile non dimenticare che la scelta del tasso indicizzato richiede una precauzione fondamentale: sapere a priori che si potrà fare fronte a improvvise impennate della rata. Chi però oggi paga un tasso fisso senza essere in affanno non dovrebbe avere problemi, pur-

ché per qualche anno tenga da parte, mese dopo mese, il risparmio ottenuto con la surroga; il tesoretto così accumulato potrà essere adoperato per ridurre il debito. Bisogna infine ricordare che, se proprio l'aumento del costo del denaro risultasse elevato e perdurante, rimarrebbero comunque due vie di uscita: chiedere un allungamento della durata o ri-surrogare il mutuo a tasso fisso

«Anche se l'evidenza finan-

ziaria non lascia adito a dubbi — dice Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline — c'è una minoranza non trascurabile di famiglie che preferiscono trasformare il vecchio debito in un nuovo prestito a tasso fisso, ottenendo un vantaggio di oltre un punto rispetto alle condizioni originarie. Il meccanismo ormai funziona e sono rari i casi di banche surrogate che mettono i bastoni tra le ruote. Oggi la percentuale di ri-

fiuti alla surroga è minore di quella che si registra per i finanziamenti per l'acquisto».

E che qualcosa sia davvero cambiato nell'atteggiamento delle banche lo mostrano anche i dati forniti dall'Abi. L'8% dei mutuatari ha modificato le condizioni: 195.000 le famiglie hanno rinegoziato il contratto con il proprio istituto, 72.000 hanno surrogato per un controvalore di 8 miliardi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cambio di rotta

Si ipotizza un mutuo con capitale residuo a tasso fisso da 100 mila euro stipulato in varie condizioni di mercato e lo si confronta con un mutuo di surroga a tasso variabile, con tasso di partenza del 2%. La rata si riduce di 200-250 euro al mese. Nella seconda tabella viene anche evidenziato che cosa potrebbe succedere se nel corso della vita del finanziamento il tasso medio-salisse in media di 1, 2 o 3 punti. Come si può vedere la spesa complessiva risulterebbe comunque inferiore inferiore.

Anni rimanenti	Tasso 5,5%		Tasso 6%		Tasso 6,5%		Vecchio mutuo a tasso fisso da surrogare
	Rata	Spesa totale	Rata	Spesa totale	Rata	Spesa totale	
25	614	184.226	644	193.290	675	202.562	
20	688	165.093	716	171.943	746	178.936	
15	817	147.075	844	151.894	871	156.799	
10	1.085	130.232	1.110	133.225	1.135	136.258	



	Tasso iniziale 2%			
	Rata iniziale	Spesa complessiva		
		con tasso medio 3%	con tasso medio 4%	con tasso medio 5%
Nuovo mutuo a tasso variabile	424	140.679	154.202	167.724
	506	132.062	142.713	153.363
	644	124.661	133.490	142.319
	920	115.569	120.721	125.874