

**I vantaggi della surroga**

# Rifare il mutuo e risparmiare il 30%

È possibile sostituire gratis i vecchi prestiti a tasso fisso, con interessi che arrivavano al 6%, con i nuovi che superano di poco il 2%. Si guadagnano centinaia di euro al mese. Ma bisogna sbrigarsi: le condizioni stanno per cambiare

**TOBIA DE STEFANO**

**Sbrigatevi.** Non perdetevi tempo. Ci sono ancora un paio di mesi e poi le ultime occasioni sul mercato dei mutui, nello specifico parliamo dei fissi, potrebbero svanire. Ottenere dei soldi a un tasso del 2% che resta uguale per tutta la vita del prestito oggi sembra una condizione normale, ma la verità è che si tratta di un fenomeno eccezionale. E come tutte le eccezioni si appresta, gli indicatori parlano di una graduale crescita dei costi a cavallo tra il 2017 e il 2018, a lasciare spazio alla regola.

E allora? Chi dovrebbe approfittare della situazione attuale? Per chi ha intenzione di comprare casa a breve la convenienza è evidente. Fare un mutuo a tasso fisso, magari a 30 anni, e pagare un differenziale di solo 1 punto rispet-

to a chi sceglie il più rischioso variabile (oggi i migliori fissi sono intorno al 2,10%, contro l'1-1,10% dei variabili) è assai raro. E infatti più dell'80% dei nuovi sottoscrittori si rifugia nel fisso. Ma la vera corsa contro il tempo riguarda i potenziali surrogatori. Chi il prestito l'aveva chiesto anni fa, magari a tassi che superavano il 4,5 o addirittura il 6%, e adesso ha la possibilità di cambiarlo con uno nuovo di zecca e risparmiare diverse centinaia di euro a mese. In tanti l'hanno già fatto, ma c'è ancora un'ampia fetta di mercato che è rimasta nel limbo. E adesso deve fare in fretta per non perdere l'ultimo treno.

«Nel 2017 - spiega a *Libero* Stefano Rossini, l'amministratore delegato di MutuiSupermarket.it - i mutui con finalità di surroga dovrebbero raggiungere almeno il 15-20%

del totale. Cioè, dovrebbero essere circa 90-100 mila (quasi tutti con la trasformazione in tasso fisso) rispetto ai 450 mila prestiti complessivi». Insomma, stiamo parlando di un bacino di circa 100 mila vecchi mutuatari (e la previsione pecca per difetto) che nei prossimi mesi rottamerà il vecchio contratto per firmarne uno nuovo di zecca. Molto probabilmente con le condizioni più favorevoli dei nuovi tassi fissi.

E del resto gli basterebbe dare un occhio ai calcoli di MutuiSupermarket per superare anche le ultime resistenze.

Il broker ha evidenziato che il risparmio ottenibile con una surroga di un mutuo a tasso fisso sottoscritto tra il 2010 e 2013 (importo 120 mila euro e durata 30 anni) oscilla tra

i 250 e 150 euro la mese. Qualche esempio. Nel 2012 fare un finanziamento costava il 6,02% contro il 2,10% attuale. E così chi oggi decide di sostituire il vecchio prestito con uno nuovo, si ritrova a pagare 479 euro al mese contro i 721 precedenti. Un bel risparmio, pari al 35%. E lo stesso discorso si può fare partendo dal 2013. Quando i tassi fissi arrivavano al 5,57% e la rata pesava 687 euro. Confrontandoli con i 479 del 2017 si ha un taglio del 30%.

Ora, è logico pensare che questi finanziamenti, almeno per la maggior parte, siano già stati surrogati. Ma è altrettanto evidente che c'è una fetta consistente del popolo dei mutuatari che per diffidenza o mancata conoscenza delle regole non si è ancora mossa. E deve svegliarsi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I POSSIBILI RISPARMI

**Risparmio ottenibile con una surroga di un mutuo a tasso fisso di importo iniziale € 120.000 e durata 30 anni, sottoscritto tra il 2010 e 2013**

Anno stipula	Vecchio tasso	Vecchia rata	Nuovo tasso	Nuova rata	Risparmio rata
2010	4,74%	€ 625	2,10%	€ 480	-23%
2011	5,30%	€ 666	2,10%	€ 480	-28%
2012	6,02%	€ 721	2,10%	€ 479	-35%
2013	5,57%	€ 687	2,25%	€ 479	-30%



P&G/L Fonte: MutuiSupermarket.it

