

**Strategie** Diminuiscono le rottamazioni, ora cerca di cambiare istituto chi ha in corso un prestito indicizzato

# Surroga L'ultima tentazione: tradire il variabile per il fisso

Operazione consigliabile soprattutto se lo spread è alto e la durata residua è lunga

DI GINO PAGLIUCA

**C'**è un aspetto delle surroghe che oggi attrae le aziende di credito: la quasi certezza che il cliente acquisito non cambierà di nuovo banca; al massimo, se le condizioni glielo consentiranno, rimborserà anticipatamente il mutuo ma non lo traslocherà perché a fronte di tassi come quelli offerti oggi non avrà convenienza. Per questo le condizioni offerte sulle surroghe sono ormai quasi ovunque in linea con quelle dei mutui per l'acquisto, nonostante gli oneri non indifferenti per la banca, che deve rinunciare alle spese di istruttoria e pagare il notaio che redige l'atto necessario per sancire la titolarità dell'ipoteca.

## La frenata

Sul fronte dei clienti le richieste stanno però diminuendo perché gran parte dei mutuatari che avevano un'evidente convenienza a cambiare (sono i titolari di mutui a tasso fisso accessi prima del 2015) ha già effettuato l'operazione e non di rado ha anche fatto il bis. Si tratta di una tipologia di clienti ormai residuale e la surroga ha senso solo se si voglia cambiare la tipologia e/o la durata del mutuo.

Ci sono però tutti coloro che hanno acceso un mutuo variabile magari anche con spread allineati a quelli praticati oggi e che vogliono mettere in sicurezza il debito pas-

sando a tasso fisso, anche a costo di affrontare sull'immediato il rialzo della rata.

Abbiamo provato a valutare che cosa comporterebbe in questo caso il cambio di tipologia di mutuo. Abbiamo considerato tre finanziamenti, dell'importo originario di 150 mila euro per una casa del valore attuale di 250 mila; i primi due, rispettivamente a 20 e 30 anni, sono stati avviati 11 anni fa; il terzo, di durata trentennale, è datato ottobre 2012. Anche nell'ipotesi, abbastanza improbabile, che l'Euribor

rimanga fermo ai livelli attuali per tutta la durata residua dei prestiti in tre casi su quattro il passaggio al fisso consente addirittura di risparmiare sul lungo periodo nonostante la rata iniziale più alta. Non è un paradosso, ma è solo l'effetto di come funziona l'ammortamento del mutuo. Vediamolo nel dettaglio esaminando il mutuo a trenta anni del 2005: si tratta di un variabile indicizzato a Euribor 3 mesi più spread all'1,70%; oggi le rate di interessi sono calcolate all'1,4% (l'Euribor a 3 mesi quo-

ta -0,30%) ma l'ammortamento del capitale avviene al tasso della prima rata, che all'epoca era calcolata al 3,92%, dato che l'Euribor era al 2,22%. Tutto questo significa che ogni mese la quota capitale continuerà a crescere del 3,92% e la rata continuerà a sua volta ad aumentare nel tempo. Passando a tasso fisso si cambia anche l'ammortamento del capitale e lo si restituisce più in fretta. Ne risulta che il variabile oggi fa pagare 470 euro al mese, che però nei 19 anni rimanenti continue-

ranno a crescere mentre con il fisso si pagano 539 euro al mese fino alla scadenza del mutuo. Alla fine con il fisso non solo ci si assicura la certezza della rata ma si risparmiano oltre 7.540 euro. Se invece che un mutuo trentennale si considerasse un finanziamento a 20 anni partito nel 2005 rimanere a variabile, a Euribor costante, in teoria sarebbe ancora conveniente perché con il fisso si pagherebbero circa 5000 euro in più e il passaggio si può valutare solo se si vuole maggiore tranquillità.



## Confronti

Nei mutui accessi nel 2012 il fisso è in entrambi i casi più conveniente sul lungo periodo ma la cosa stupisce meno perché lo spread (2,7% a 30 anni, 2,6% a 20) applicato sul variabile è addirittura più alto del tasso fisso ottenibile oggi. Si tratta di mutui che però oggi si potrebbero surrogare con convenienza anche a tasso indicizzato. Ad esempio il finanziamento originariamente a 30 anni ha ancora un debito di 136.690 euro. Surrogandolo con un mutuo a 26 anni (durata residua del mutuo) la rata dagli attuali 567 euro, destinati per le ragioni sopra indicate comunque a crescere nel tempo scenderebbe a 517 euro e la spesa complessiva passerebbe dai quasi 185 mila euro ipotizzabili mantenendo il finanziamento in corso a poco più di 161 mila euro.