

LE MIGLIORI SURROGHE

Importo 110.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 190.000 euro

TASSO FISSO				TASSO VARIABILE		
Banca	TAN*	Rata		Banca	Spread**	Rata
BNL - Gruppo BNP Paribas	2,65%	€ 591,0	1	Cariparma - Credit Agricole	1,70%	€ 540,5
Intesa Sanpaolo	2,65%	€ 591,0	2	Intesa Sanpaolo	1,75%	€ 541,0
Webank (Gruppo BPM)	2,69%	€ 593,1	3	BNL - Gruppo BNP Paribas	1,80%	€ 543,5
CheBanca!	2,70%	€ 593,7	4	Webank (Gruppo BPM)	1,80%	€ 545,6
Banca Carige	2,78%	€ 598,0	5	Gruppo UBI	1,85%	€ 545,6

* TAN è il tasso fisso, dato dalla somma dell'indice di riferimento IRS 20 anni e lo spread di offerta della banca

** Spread è il ricarico applicato dalla banca sull'indice di riferimento Euribor utilizzato per l'indicizzazione dei mutui a tasso variabile

P&G/L

Fonte: MutuiSupermarket.it

Studio di Mutuisupermarket.it

È tempo di surroghe sui mutui I 10 fissi e variabili «taglia rata»

Con gli attuali tassi scatta la corsa al cambio del contratto con risparmi fino a 200 euro al mese. Bnl e Intesa offrono il 2,45%, mentre Cariparma aggiunge all'Euribor l'1,70%

TOBIA DE STEFANO

Domanda: come si spiega il boom di richieste di surroghe che negli ultimi mesi ha caratterizzato il mercato dei mutui? Risposta: basta dare uno sguardo all'andamento dei tassi di riferimento di variabili e fissi per capire la corsa a sostituire il vecchio contratto con uno nuovo di zecca a condizioni più vantaggiose. L'Euribor a un mese quota -0,05, il tre mesi è fermo a -0,01 e il sei mesi non supera lo 0,05%. Mentre l'Eurirs a 20 anni è fermo all'1,36% e il 30 anni all'1,41%. Morale della favola: visto che la legge Bersani del 2007 ci consente di trasferire a costo zero il nostro mutuo da una banca a un'altra modificandone i parametri non c'è occasione migliore per tagliare la rata. Esempio. Poniamo di aver sottoscritto un mutuo a tasso fisso per 150.000 euro di durata ventennale nel 2007. Avremmo avuto un tasso del 5,81% (Eurirs al 4,71% e spread medio all'1,10%) e una rata di 1.058 euro. Dopo 8 anni di ammortamento,

surrogando il mutuo attuale con un capitale residuo di 109.500 euro e utilizzando il miglior tasso fisso oggi disponibile sul mercato (2,35%) otterremmo una rata di 873 euro. Meno 185 euro al mese rispetto a quella originaria. Che moltiplicati per le rate residue porterebbero i risparmi complessivi sopra i 26.600 euro.

Parte da qui l'analisi sulle surroghe di «Mutuisupermarket.it» che mette nel mirino i numeri di questo inizio anno. «Nei primi 4 mesi del 2015 - evidenzia Stefano Rossini, ad

del gruppo - il 58% delle nuove erogazioni di mutuo veicolate dal canale distributivo online ha avuto la finalità della surroghe». E spiega: «La possibilità di risparmio è di certo il motore che c'è dietro il grande boom di interesse per la surroghe, ma non bisogna dimenticare che proprio in questi mesi le banche stanno offrendo sul mercato prodotti con spread particolarmente ridotti e appetibili».

Da qui a stilare una classifica delle migliori surroghe presenti sul mercato il passo è breve. Su un'operazione di surro-

ga da 110.000 euro, durata 20 anni e valore dell'immobile 190.000 euro, le migliori offerte di fisso sono quelle di Bnl e Intesa con un Tan (Irs a 20 anni più spread della banca) del 2,65%, mentre Webank di Bpm resta un po' più su al 2,69%. Per i variabili, invece, visto l'Euribor sotto zero, quello che conta è lo spread. Con minimi raggiunti da Cariparma all'1,70%, Intesa all'1,75 e Bnl a quota 1,80%.

Occhio però, le migliori offerte cambiano, e non di poco, in base al loan-to-value. Quanto minore è il rapporto fra il debito residuo e il valore di mercato della casa tanto minori sono i rischi che l'istituto sopporta. E maggiori le possibilità di avere tassi e spread più bassi. Basti pensare che Intesa offre sui fissi un Tan del 2,35% con un loan-to-value inferiore al 50% e al 3,80% se il Ltv supera l'80%. Mentre lo spread sui variabili applicato da Cariparma è dell'1,70% con un loan-to-value fino al 60%, ma poi sale all'1,80% tra il 61 e il 70% e all'1,95% tra il 71 e l'80%.

A INSTANBUL IL «LTIC»

Bassanini presiede il club degli investitori

Il presidente di Cassa depositi e prestiti, Franco Bassanini, ha presieduto a Istanbul il comitato direttivo del Long Term Investors Club, che riunisce 18 grandi istituzioni finanziarie. L'obiettivo del Ltic è ottenere regolazioni più favorevoli agli investimenti di lungo periodo. Nel suo discorso, Bassanini ha sottolineato come il settore delle infrastrutture stia affrontando importanti sfide per via della scarsità di investimenti e della tendenza a utilizzare nuove risorse piuttosto che sfruttare quelle esistenti.