



> 28 febbraio 2026 alle ore 0:00

Cala del 22% la domanda di surroghe nell'ultimo trimestre 2025

L'OSSERVATORIO

Rallenta la domanda di surroghe. Si tratta di una contrazione importante per un prodotto che, nel corso degli anni precedenti, ha fatto registrare dei livelli di crescita sempre molto sostenuti. L'ultimo trimestre del 2025, secondo la Bussola Mutui Crif - Mutui-Supermarket.it, si chiude con una contrazione al 22 per cento del totale delle richieste di sostituzione del mutuo raccolte dal canale online. Il 91% di queste interessa la componente a tasso fisso.

Una tendenza che trova conferma nell'andamento dei primi mesi dell'anno in corso, con una quota che resta sotto il 20% tra gennaio e febbraio. Nel primo trimestre 2025 rappresentavano il 40 per cento delle domande di finanziamento presentate attraverso la piattaforma digitale. La ragione principale è da ricercare nell'aumento degli indici Irs nella seconda parte del 2025, che ha reso meno conveniente il passaggio del mutuo da un istituto all'altro.

Molte delle surroghe conclu-

se nell'ultimo biennio riguardavano mutuatari che avevano sottoscritto un fisso nel 2022-2023 a condizioni poco favorevoli oppure un variabile che, con l'impennata dell'Euribor, era diventato oneroso. Quando i tassi fissi sono tornati su livelli più bassi rispetto a quelli di stipula, la finestra di convenienza si è aperta e ha alimentato un'ondata di operazioni. Con la risalita degli Irs verso quota 3% e oltre, invece, questo differenziale si è in molti casi assottigliato o azzerato, annullando l'opportunità di un risparmio concreto sulla rata. Esistono, però, delle nicchie di mercato in cui la sostituzione può ancora risultare interessante. È il caso, ad esempio, dei mutui stipulati con percentuali di finanziamento molto elevate, inclusi quelli assistiti da garanzia Consap per gli under 36 alle prese con l'acquisto della prima casa.

In passato queste operazioni erano difficili da surrogare, ma oggi un numero crescente di banche le prende in considerazione, ampliando le possibilità

per i sottoscrittori di condizioni particolarmente onerose. Un altro elemento da monitorare è l'evoluzione dei mercati nei prossimi mesi. Le offerte primaverili non riguarderanno solo l'acquisto, ma anche la surroga. Tuttavia, l'eventuale rilancio dipenderà soprattutto dall'andamento degli Irs: senza un calo significativo degli indici di medio-lungo periodo, sarà molto difficile immaginare una nuova ondata di sostituzioni paragonabile a quella vista in precedenza.

La surroga non comporta costi notarili né penali per il cliente, per effetto della normativa vigente.

Questo rende l'operazione strutturalmente appetibile quando c'è un margine di risparmio, anche contenuto.

In uno scenario di tassi relativamente stabili, cambiano i parametri di riferimento per le valutazioni relative alla convenienza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA