



KREDITONLINE

MEDIAZIONE CREDITIZIA

LA SURROGA FACILE

(Guida n.2)

KreditOnline Mediazione Creditizia Srl
Iscrizione Oam M301 - Ivass E000585138
P.Iva 10471761006

Sede Legale: Via F. S. Correrà, 11 - 80135 Napoli
Sede Op.: Prima Trav. Paolo della Valle, 22-24
80126 Napoli - Italy
Tel. +39 081641738 - Fax +39 0812472586
www.kreditonline.it - info@kreditonline.it



INDICE

Guida n.1

Introduzione

Riferimenti normativi

Vantaggi

Limitazioni

Procedura

Valutazione

Guida n.2

Considerazioni



Le Considerazioni

Oltre all'evidente vantaggio di poter accedere ad uno spread probabilmente molto più basso di quello in essere, la surroga ci consente di scegliere anche la tipologia di tasso per la durata residua del nostro mutuo. Prima di scegliere tra tasso fisso e variabile dovremo fare una serie di importanti considerazioni.

E' evidente che ci troviamo ad affrontare la scelta in un periodo, ed un contesto, che si presenta come del tutto eccezionale. Mai in passato i tassi hanno raggiunto livelli così bassi e si prevede che soltanto nel 2020 le politiche monetarie della Bce potrebbero iniziare lentamente a spingerli al rialzo. Ma, al di là di questo, la scelta tra i due tassi non può prescindere dal risparmiatore e dalle sue preferenze, dalla sua propensione al rischio, dalla tipologia delle sue entrate, ed infine dalla lunghezza residua del piano di ammortamento del mutuo.

In linea generale, il nostro bisogno di sicurezza ci fa propendere verso un tasso fisso che, anche se mediamente più alto di circa l'1%, garantisce un rimborso

costante anche tra qualche anno, quando la situazione potrebbe cominciare a cambiare per evolversi in una completamente differente. Il tasso variabile invece, in particolare sui mutui ultra decennali, potrebbe rappresentare una vera e propria scommessa dove il risparmiatore deve mettere in conto di poter avere anche la peggio sostenendo costi ingenti (soprattutto poi se i suoi redditi futuri non saranno allineati all'incremento dei tassi).

Ecco spiegato quindi come attualmente circa il 58% dei richiedenti sceglie di surrogare il vecchio mutuo adottando un tasso fisso. E' una scelta indiscutibilmente saggia, ma non è detto che sia sempre la scelta più saggia in assoluto. Infatti, al di là delle ragioni emotive, strettamente legate alla nostra "ricerca della sicurezza", bisogna fare anche ragionamenti di tipo più tecnico, legate al particolare funzionamento del piano di ammortamento e quindi alla composizione delle rate.

Come è noto nel piano di ammortamento comunemente in uso (quello "alla francese") le rate sono costanti e gli interessi sono calcolati sul capitale residuo. Questo comporta una composizione delle rate con quote

interessi decrescenti (calcolate su un capitale residuo che decresce) e quote capitali crescenti (calcolate sottraendo all'importo della rata costante detta quota interessi).

E' opportuno allora avere bene in mente questo funzionamento in quanto la dinamica della composizione delle rate rende più o meno rilevante l'incidenza del tasso, e quindi più o meno determinante la scelta tra il tasso fisso e quello variabile. E' evidente come l'importanza di questa scelta avrà un peso e degli effetti maggiori nella parte iniziale del piano piuttosto che verso la fine, quando ormai gran parte della quota interessi è stata già pagata.

Il ricorso ad opportune simulazioni diventa pertanto necessario per valutare l'effettivo risparmio e la reale convenienza dell'operazione di surroga.

A titolo esemplificativo qui di seguito riportiamo alcuni casi che possono rendere meglio l'idea di questa ricerca del risparmio e della convenienza, di come e quando si manifestano e delle diverse possibilità che abbiamo.

Supponiamo di aver sottoscritto nel 2008 un mutuo di 30 anni al tasso fisso del 6,5% per un capitale di

€100.000,00. La rata mensile corrisposta è di circa €632,00. Surrogandolo alle condizioni attuali di mercato potremmo aspirare ad ottenere un tasso fisso che si aggira mediamente intorno al 2,90%. Questo significherebbe pagare per i rimanenti 23 anni una rata di €449,00. Tirando le somme si ottiene un risparmio sulla rata mensile di €183,00 ed un risparmio complessivo di €50.448,00. Non male come risparmio!

Immaginiamo adesso lo stesso mutuo ma stipulato nel 2011. Il risparmio in questo caso sarebbe di €198,00 a rata per un risparmio complessivo di €61.737,00. E' evidente come il risparmio sia sempre più consistente nella fase iniziale del piano, ed è facile immaginare come queste somme possano divenire sempre più importanti per capitali maggiori.

Ritorniamo all'esempio del mutuo stipulato nel 2008. Il mutuatario, ormai abituato a sostenere una rata di €632,00, potrebbe invece preferire di abbreviare la durata residua del piano. Ad esempio, riducendola di 5 anni è ancora possibile risparmiare €94,00 sulla rata mensile ma

il risparmio complessivo diventerebbe adesso 58.285,00 (contro i €50.448,00 di prima).

Il mutuatario, che invece dovesse ritrovarsi in una situazione di difficoltà nel sostenimento della rata mensile, potrebbe ricercare la sua convenienza nella possibilità di ridurre ancora di più la rata mensile allungando un po' il piano. Ad esempio allungandolo di 5 anni riuscirebbe a ridurre la rata a €393,00 e comunque porterebbe a casa un risparmio complessivo di €42.308,00.

Supponiamo adesso che questo mutuo del 2008 fosse stato stipulato al tasso variabile. Probabilmente oggi ne saremmo molto contenti. Infatti, per effetto dell'Euribor a zero (o addirittura in negativo), ci troveremmo a pagare interessi ad un tasso molto inferiore rispetto a quello pagato negli scorsi anni. Supponiamo ad esempio un tasso del 3,50% e quindi delle rate che oggi ammontano a €449,00. Operando la surroga e passando ad un tasso fisso del 2,90% non otteniamo un grosso vantaggio economico, risparmiando solo €26,00 sulla rata che, su

una durata residua di ancora 23 anni, vuol dire €7300,00. Il vantaggio principale che però si ottiene in questa operazione risiede proprio nel cambiamento del tasso perché adottando un tasso fisso abbiamo la possibilità di bloccare queste condizioni per i prossimi 23 anni.

Consideriamo adesso un mutuo ventennale sottoscritto nel 2002 al tasso fisso del 6,5% per un capitale di €100.000,00. La rata pagata è di €745,00. Surrogando alle condizioni attuali di mercato il risparmio sarebbe di €84,00 sulla rata e €7090,00 sul totale. Un risparmio molto ridotto rispetto a quello dei casi visti in precedenza. Questo perché il piano di ammortamento è ormai in fase molto avanzata (residuo 7 anni) e, per il meccanismo descritto in precedenza, gran parte degli interessi sono stati ormai già corrisposti con le precedenti rate. Si stima che, nel piano alla francese, al raggiungimento del 60% della lunghezza del piano la somma degli interessi già corrisposti ammonta all'80% circa degli interessi complessivamente dovuti.

Anche operazioni di modifica della lunghezza del piano non avrebbero gran significato in quanto

produrrebbero effetti minimi, al confronto con rate che ormai sono costituite principalmente da quote di rimborso del capitale.

Resta allora soltanto da valutare la convenienza nel caso di tasso variabile (supponiamo ad esempio del 3,50%). Come già successo in un esempio precedente, anche passando al fisso non otteniamo un grosso vantaggio economico ma la convenienza andrebbe invece ricercata nella possibilità di bloccare le condizioni attuali ad un livello ritenuto ottimale. Anche in questo caso però, facendo le dovute valutazioni, la convenienza viene meno. Infatti gli anni residui sono 7 e si prevede per i prossimi 5 anni tassi ancora al minimo storico. Anche qualora dovessero inaspettatamente cominciare ad aumentare tra qualche anno l'effetto sulle rate sarebbe minimo, in quanto quest'ultime costituite prevalentemente da quote di rimborso del capitale.

In questa breve guida abbiamo preso ad analisi casi di evidente vantaggio e casi in cui questo viene meno, ma ovviamente tra i due estremi vi sono infiniti casi che vanno

analizzati e valutati attentamente facendo le opportune considerazioni come visto in precedenza.

Diventa pertanto importante la possibilità di ricorrere al supporto di un **consulente finanziario indipendente** il quale, attraverso l'impiego di specifici software, può simulare le diverse alternative ed indirizzare verso quella più vantaggiosa e più vicina alle esigenze del richiedente.

LE MINI GUIDE DI KREDITONLINE

© RIPRODUZIONE RISERVATA