

MUTUI IPOTECARI GUIDA AL FINANZIAMENTO GIUSTO PER COMPRARE CASA TRA SCENARI DI TASSI E INFLAZIONE

Se lo stipendio non varia è meglio scegliere il fisso

A leggere i numeri sull'andamento dei mutui ipotecari alle famiglie nel primo trimestre dell'anno, c'è da rabbrivire: Unicredit -65% rispetto ai primi tre mesi del 2008; Banco Popolare -41,3%; Carige -38,2%. E, in base a quanto emerge da un documento riservato di Assofin, che *il Mondo* ha potuto visionare, anche altri gruppi bancari avrebbero fatto registrare un crollo nei volumi erogati (vedere grafico). Al netto del calo nelle compravendite di case (20% al Nord, 15 o 16% al Centro-Sud), quello che rimane è un dato preoccupante. Soprattutto se si calcola che i mutui erogati per finalità di

Le rate non devono coprire più di un terzo del reddito disponibile. Altrimenti il variabile diventa rischioso

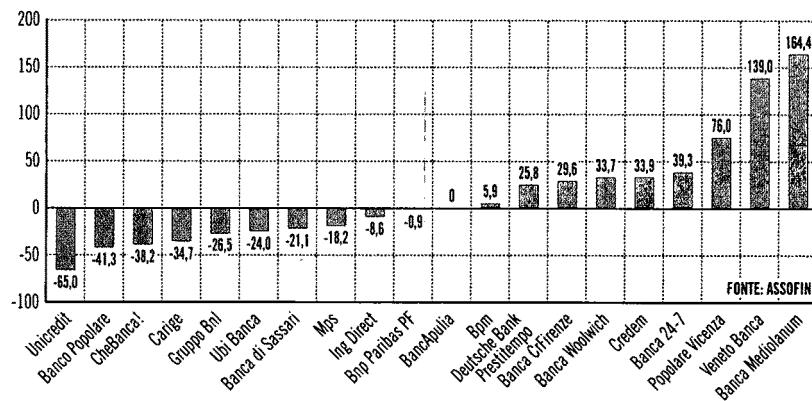
PIER EMILIO GADDA

sostituzione e surroga (circa il 30% del totale) hanno sostenuto il mercato, contribuendo a limitare i danni.

Ci sono, va detto, istituti di credito che hanno raddoppiato i flussi, come Banca Mediolanum +164% e Veneto Banca +136% o hanno mantenuto aperti i ru-

binetti del credito (Popolare di Vicenza, +76%, Banca Woolwich e Credem, +33%, Deutsche Bank, +25,8%). E questo significa che, nonostante il rallentamento sul fronte della domanda, c'è una fetta d'Italia, circa il 70% di chi compra, secondo stime recenti, che continua ad avere bisogno del mutuo per finanziare l'acquisto della casa. E ripropone l'eterna domanda: meglio il tasso fisso o il variabile? Da un punto di vista prettamente finanziario, storicamente, il variabile è stato vincente rispetto al tasso fisso (vedere box). Ma il punto è: tutte le famiglie se lo possono permettere? «La risposta è no», chiarisce Patrizia Zambianchi, re-

ALLO SPORTELLO CALA L'OFFERTA



Nel grafico, banca per banca, la variazione percentuale nella concessione di nuovi mutui alle famiglie nel primo trimestre dell'anno a confronto con lo stesso periodo del 2008. Fonte: Assofin

DAL 1988 AL 2009

CHI VINCE IL CONFRONTO

1988-2009: in 22 anni di storia il tasso variabile è stato premiante rispetto al fisso. È quanto emerge da un'analisi del Centro studi Sintesi su dati Bankitalia, secondo cui, in un solo caso (per i mutui sottoscritti a gennaio del 2006) il confronto tra le due tipologie di tasso si sarebbe risolto in un sostanziale pareggio (tabella sotto). Lo studio parte da un mutuo decennale di 100 mila euro, acceso sempre nel mese di gennaio. Per il variabile, poi, per semplicità, si assume che l'importo della rata sia ridefinito una sola volta all'anno (a gennaio) sulla base dei valori dell'Euribor relativi al

COSÌ LA SIMULAZIONE PASSATO-PRESENTE-FUTURO

| | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | PASSATO | | | | | |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | | | | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 |
| TASSO FISSO | | | | | | | | | | | |
| montante in (capitale + interessi) | 184.808 | 183.946 | 187.621 | 184.664 | 185.095 | 208.025 | 172.096 | 166.116 | 178.918 | 168.831 | 157.853 |
| TASSO VARIABILE | | | | | | | | | | | |
| montante in (capitale + interessi) | 172.009 | 169.921 | 166.950 | 162.173 | 157.235 | 151.813 | 143.208 | 139.802 | 136.689 | 130.872 | 126.453 |

Fonte: Elaborazione Centro studi Sintesi su dati Bankitalia. Nota 1: finanziamento di 100 mila euro durata dieci anni. Nota 2: i due mutui a tasso fisso e variabile oggetto della simulazione sono stati accesi nel mese di gennaio di ciascun anno. Nota 3: per quanto riguarda il mutuo a tasso variabile, per semplicità, l'importo della rata è stato ridefinito una sola volta all'anno, nel mese di gennaio, sulla base dei valori dell'Euribor relativi al mese di dicembre dell'anno precedente; l'importo della rata, così calcolato, è rimasto costante per 12

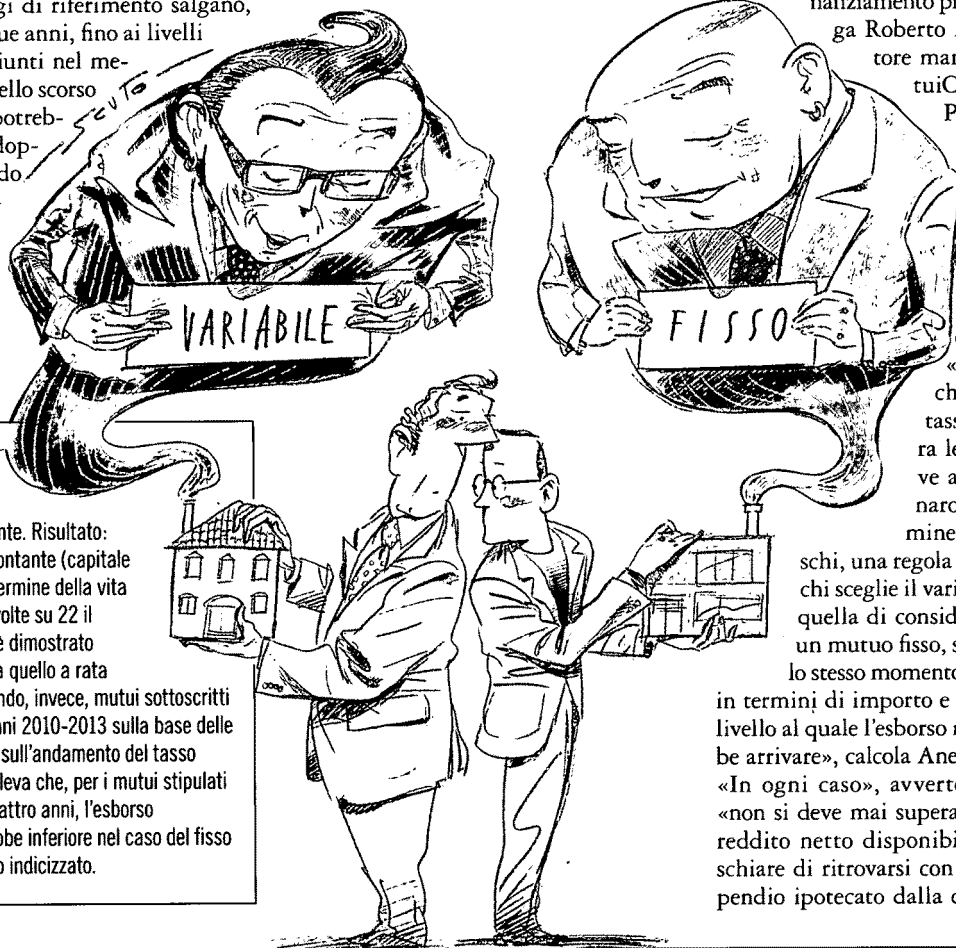
sponsabile mutui per Deutsche Bank in Italia. «Se la famiglia non riesce a risparmiare, ha un reddito medio, che non è destinato a crescere nell'arco di cinque o dieci anni, il tasso variabile può essere una scelta troppo rischiosa perché, inevitabilmente, la rata del mutuo salirà». Di quanto? Considerando un fabbisogno di 100 mila euro a 30 anni stipulato oggi a un tasso del 2,64% (Euribor a tre mesi più uno spread del 1,4%), nell'ipotesi in cui i vari saggi di riferimento salgano, entro tre-cinque anni, fino ai livelli massimi raggiunti nel mese di ottobre dello scorso anno, l'onere potrebbe quasi raddoppiare, passando da 403 a circa 700 euro. «Con tassi di partenza così bassi, solo poche famiglie sa-

ranno in grado di sopportare l'aumento che potrebbe verificarsi con la risalita», conclude Maurizio Giglioli, direttore marketing e prodotti di Credem. Eppure, sembra che quanto accaduto lo scorso anno non abbia lasciato tracce. Secondo l'Osservatorio del broker MutuiOnline, nei primi mesi dell'anno la percentuale di chi ha chiesto il variabile è quasi triplicata rispetto alla seconda metà del 2008, passando dal 17,2 al 47,4% del-

le richieste totali. Comprensibile, e non soltanto perché oggi il gap può arrivare a 3 punti percentuali, con un risparmio di circa 150 euro al mese per chi privilegia un indicizzato di 100 mila euro a 20 anni rispetto al gemello con caratteristiche analoghe: «Poiché l'entità complessiva del finanziamento viene calcolata dalla banca sulla base del rapporto rata/reddito, una frazione iniziale più bassa significa poter accedere a un finanziamento più ampio», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.

Prima di tutto, però, è necessario fare i conti con la sostenibilità della spesa nell'arco dell'intera durata del contratto. «Dal momento che il prezzo dei tassi fissi incorpora le ipotesi relative al costo del denaro nel lungo termine, per evitare rischi, una regola di massima per chi sceglie il variabile può essere quella di considerare la rata di un mutuo fisso, sottoscritto nello stesso momento ed equivalente in termini di importo e durata, come il livello al quale l'esborso mensile potrebbe arrivare», calcola Anedda.

«In ogni caso», avverte Zambianchi, «non si deve mai superare un terzo del reddito netto disponibile, per non rischiare di ritrovarsi con metà dello stipendio ipotecato dalla casa, se il costo



STORICO

dicembre precedente. Risultato: confrontando il montante (capitale più interessi), al termine della vita del contratto, 21 volte su 22 il tasso variabile si è dimostrato vincente rispetto a quello a rata costante. Ipotizzando, invece, mutui sottoscritti a gennaio degli anni 2010-2013 sulla base delle odierne previsioni sull'andamento del tasso Euribor, l'analisi rileva che, per i mutui stipulati nel 2010, dopo quattro anni, l'esborso complessivo sarebbe inferiore nel caso del fisso rispetto al gemello indicizzato.

| 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | PRESENTE 2009 | FUTURO | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|------------------|--------|--------|--------|--------|
| | | | | | | | | | | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| 145.246 | 135.110 | 139.089 | 134.740 | 131.258 | 125.367 | 111.252 | 98.162 | 88.917 | 78.894 | 65.485 | 45.978 | 37.293 | 26.386 | 13.374 |
| 123.393 | 123.000 | 123.055 | 122.064 | 121.532 | 121.484 | 109.816 | 98.219 | 86.562 | 73.858 | 60.475 | 47.571 | 36.744 | 25.022 | 12.736 |

mensilità fino alla successiva rimodulazione. Nota 4: per i mutui sottoscritti negli anni dal 2001 al 2013 il costo complessivo è calcolato in funzione delle previsioni sull'andamento dell'Euribor negli anni 2009-2013. Dal momento che tali previsioni non si spingono, nell'esempio considerato, oltre il 2012, per i mutui sottoscritti dal 2005 in poi, il costo complessivo (montante) riguarda finanziamenti che si interrompono nel 2013 e che, a quella data, non saranno ancora estinti



A TITOLO GRATUITO

CHE FATICA ATTUARE LA PORTABILITÀ

Perfettibile. Così gli operatori definiscono l'operazione che consente il trasferimento del mutuo dalla banca erogante a un nuovo istituto di credito a costo zero, introdotta oltre due anni fa dall'allora ministro dello Sviluppo economico, Pierluigi Bersani.

Secondo Patrizia Zambianchi di Deutsche Bank, restano delle questioni aperte, relative al trasferimento ipotecario e alla natura del procedimento: «Non è ancora chiaro se debba trattarsi di un atto bilaterale o trilaterale». Ciò non toglie che, dal mese di giugno dello scorso anno, quando entrò in vigore la procedura automatica per la portabilità del mutuo, la surroga abbia cominciato a funzionare, consentendo a circa 34 mila clienti (secondo l'Abi) di trasferire il proprio finanziamento presso un nuovo istituto di credito. Ma il percorso non è stato facile. A questo proposito, intervenendo di recente, il presidente dell'Antitrust, Antonio Catricalà, ha ricordato l'azione intrapresa contro quelle banche che «potendo praticare la surroga a costo zero per il

consumatore, come previsto dalla legge, offrivano invece soluzioni onerose». Secondo il Garante, l'azione repressiva condotta la scorsa estate, attraverso la multa comminata a 23 istituti di credito accusati di pratiche commerciali scorrette (sanzione poi annullata dal Tar del Lazio tramite una sentenza che è stata impugnata dall'Antitrust presso il Consiglio di Stato) ha avuto successo nonostante la sconfitta subita nel primo grado di giudizio: «Oggi molte delle parti coinvolte nel procedimento negoziano la surroga a titolo gratuito», sottolinea Catricalà, auspicando che «le buone prassi innescate dall'istruttoria non si interrompano per effetto delle sentenze del Tar, in attesa del verdetto del Consiglio di Stato». E, secondo quanto *il Mondo* è in grado di ricostruire, vi sarebbero, tuttavia, differenze molto significative tra i vari istituti che praticano la portabilità del mutuo: nel caso di IwBank, per esempio, il 50% dell'erogato sarebbe rappresentato da mutui finalizzati alla

del denaro riprendesse a salire».

Se proprio non ci sono certezze, può essere utile prendere in considerazione la soluzione mista: mediamente costa di più rispetto al variabile, ma offre la possibilità di rinegoziare la tipologia del tasso ogni due, tre o cinque anni. «In casi di elevato rapporto rata/reddito stiamo consigliando ai nostri clienti di ricorrere alla formula rata fissa, durata variabile, che negli anni dimostra di saper ben ammortizzare le oscillazioni dei saggi», sottolinea Giglioli.

Del resto, oggi il finanziamento per la casa non deve più essere considerato come qualcosa di completamente statico e immutabile nel tempo. Grazie alla surroga, sebbene permangano alcune difficoltà (*vedere riquadro accanto*), è possibile chiedere il trasferimento del proprio mutuo da una banca all'altra senza sostenere costi aggiuntivi.

In generale, poi, quasi tutti gli istituti di

LE CONDIZIONI PER LA SOLUZIONE COSTANTE...

| MUTUO | BANCA | DURATA MAX (ANNI) | COPRE MAX% | SPREAD % | TAN % | RATA EURO | MONTANTE EURO |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------|
| Domus fisso | Intesa Sanpaolo | 30 | 100 | nd | 4,85 | 784,50 | 141.210,00 |
| Iw mutuo | IwBank | 30 | 80 | 1,20 | 4,88 | 784,56 | 141.220,00 |
| Tf15 | Unicredit | 30 | 80 | a partire da 2,00 | a partire da 5,05 | a partire da 793,40 | 142.812,12 |
| Mutuo a tasso fisso | Banco Popolare (1) | 35 | 80 | 1,10 | 5,22 | 802,30 | 144.414,21 |
| Mutuo a tasso fisso | Bcc Roma (2) | 30 | 80 | nd | 5,48 | 804,08 | 144.734,40 |
| Mutuo fisso | CheBanca! (3) | 30 | 70 | 1,35 | 5,29 | 805,98 | 145.077,00 |
| Valore casa | Popolare di Bari | 30 | 100 | 1,25 | 5,37 | 810,20 | 145.836,00 |
| Mutuo a tasso fisso | BancoPosta | 30 | 80 | 1,35 | 5,44 | 814,00 | 146.520,00 |
| Acquisto casa | Deutsche Bank | 30 | 80 | 1,40 | 5,50 | 816,90 | 147.042,00 |
| Swimm sincronizzato | Banca Marche | 30 | 80 | 1,40 | 5,51 | 817,40 | 147.132,34 |
| Mutuo giovani coppie e famiglie | Bmgs | 40 | 80 | 1,55 | 5,59 | 821,97 | 147.954,60 |
| Tasso fisso | Allianz Bank f.a. (4) | 30 | 80 | 1,50 | 5,60 | 822,40 | 148.147,20 |
| Fisso | Barclays (5) | 30 | 80 | 1,60 | 5,67 | 826,13 | 148.703,40 |
| Tasso fisso | Ing Direct | 30 | 80 | 1,75 | 5,69 | 827,20 | 148.896,00 |
| Smeraldo | Banca Sella (3) | 30 | 70 | 1,60 | 5,71 | 828,26 | 149.086,80 |
| Spensierato | Bnl | 40 | 80 | nd | 5,75 | 830,41 | 149.473,82 |
| Tasso fisso | Ubi Banca (6) | 30 | 80 | 1,43 | 5,57 | 830,76 | 149.536,80 |
| Presticasa | Credem | 30 | 80 | 1,64 | 5,85 | 836,00 | 150.480,00 |
| Mutuo Jolly | Veneto Banca | 30 | 80 | 1,70 | 5,81 | 832,74 | 189.822,00 |

In tabella, alcuni esempi di mutui a tasso fisso concessi dalle banche. Fonte: elaborazione *il Mondo* su dati delle banche aggiornati al 30 giugno 2009

Note: Spread applicato all'Irs di periodo, tan (tasso annuale), rata, montante relativi a un mutuo di 100 mila euro a 15 anni; Ltv (80%). (1) Offerta riservata ai soci del Banco Popolare; (2) Mutuo riservato ai titolari di conto corrente; (3) Simulazione effettuata su un mutuo di 100 mila euro con Ltv 70%; (4) Deutsche Bank mutui distribuiti presso la rete Allianz Bank; (5) Con polizza Cardif: spread 1% e rata 794,44 euro per un finanziamento di 100 mila euro che comprende anche il costo della polizza; (6) Condizioni ricavate applicando gli spread medi relativi alle erogazioni del 1° trimestre 2009

