

# Mutuo casa, alla ricerca della rata certa e sostenibile

Fra tasso fisso e variabile ecco spuntare un nuovo prodotto: l'opzione «cap»  
È capace di fissare un limite massimo e permettere il tasso più conveniente

■ La casa di proprietà è un obiettivo che molte famiglie si pongono. Spesso, però, una coppia non ha le disponibilità finanziarie adeguate al valore dell'immobile che vuole acquistare. E così succede che ci si adatti ad abitare in affitto, in attesa di risparmiare il necessario, oppure, sempre più spesso, si ricorra a uno strumento di finanziamento, che è il mutuo bancario.

Le tipologie di tasso offerte si possono classificare in tre principali categorie: mutuo «a tasso fisso», «a tasso variabile» o «con opzione» (mutuo a tasso variabile con possibilità di passare al fisso per un periodo prestabilito oppure mutuo con cap, ovvero un prodotto che protegge la rata da eventuali rialzi dei tassi, fissando un limite massimo per il tasso finito applicato).

I dati di mercato del 2009 confermano i mutui a tasso variabile e con opzione tra i prodotti preferiti dagli italiani (60% del totale erogato dal Sistema); questo principalmente perché il cliente basa la propria scelta in primis sulla convenienza a breve. Quando esiste una sensibile differenza in termini di convenienza del tasso variabile a discapito del fisso, generalmente il cliente si orienta per il variabile. In caso di crescita dei tassi «variabili» il cliente si tutela, invece, scegliendo il fisso. Quindi, il dilemma è «Fisso o variabile»?

«Il consiglio che diamo sempre ai nostri clienti è quello di scegliere soluzioni che garantiscano la sostenibilità della rata per l'intera durata del mutuo», ci ha spiegato Pietro D'Anzi, General Manager Retail Barclays GRB Italia. «In un momento di mercato come quello attuale, con i tassi di mercato ai minimi storici, una soluzione potrebbe essere quella di optare su prodotti con opzione, come i Mutui con Cap, che garantiscono il perfetto connubio tra la convenienza del tasso variabile e la certezza dell'ammontare massimo della rata».

Il vero tema quindi, come anticipato da D'Anzi, è la sostenibilità della rata. Se oggi il cliente sceglie un mutuo a tasso variabile con una rata molto bassa deve anche sapere che questa potrebbe raddoppiare o addirittura triplicare nei prossimi anni. Nel caso in cui il cliente fosse in grado di sostenere questo aumento, allora il variabile rappresenta un'ottima scelta. Altrimenti sarebbe per lui preferibile orientarsi sul tasso fisso o su un mutuo con cap, oggi più costosi ma in grado di assicurare una rata massima certa e sostenibile.

«Non è un caso che Barclays - continua D'Anzi - sia in questo momento in promozione con il prodotto variabile con opzione fisso offerto con uno spread dello 0,80% per mutui di importo inferiore al 60% del valore di perizia, e con Barclays mutuo protetto, il prodotto con cap che abbina al tasso variabile per tutte le durate un "tetto" che fissa un limite massimo del 5,50% come tasso finito applicato, che tra i plus di prodotto hanno quello di poter passare al tasso fisso per due, cinque o dieci anni, esercitando tale opzione anche

più volte durante l'intera durata del mutuo. Ancora una volta, quindi, torna il concetto della convenienza abbinata alla sicurezza».

Entrambi i prodotti vengono proposti con la polizza assicurativa complementare Futuro protetto, che tutela il cliente in caso di prematura scomparsa del mutuatario o di invalidità totale e permanente da infortunio di grado pari o superiore al 60%, con l'estinzione totale del mutuo. Il rimborso della rata del mutuo verrà, invece, garantito in caso di ricovero ospedaliero per lavoratori atipici e non lavoratori, inabilità temporanea totale al lavoro per lavoratori autonomi e dipendenti pubblici e perdita d'impiego per lavoratori dipendenti del settore privato. Ma quale il principale vantaggio di avere una polizza legata al mutuo? «Sottoscrivere un mutuo implica avere un impegno finanziario per 20 o 30 anni che ha impatti su tutta la propria famiglia. Oggi - conclude D'Anzi - tutelarsi contro possibili accadimenti futuri che potrebbero mettere in discussione la capacità di rimborso del finanziamento, è a nostro avviso una decisione responsabile. Bisogna segnalare che le banche hanno sempre proposto l'abbinamento mutuo-polizza. Oggi però esiste una maggior sensibilità del cliente ad accogliere tale proposta visto il contesto economico di riferimento».

