

Risparmio & Famiglia

LA CIFRA

Il livello dell'Euribor a un mese, il parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile

0,42%

Finanziamenti casa. In questo periodo di bassi saggi d'interesse risultano convenienti i prestiti ipotecari con il «cap»

Il fascino del «tetto» sui mutui

Gli istituti di credito offrono prodotti alternativi al tasso fisso e al variabile

PAGINA A CURA DI
Marcello Frisone

Tasso fisso o variabile? È il dilemma di chi vorrebbe acquistare una casa stipulando un mutuo e deve far fronte non soltanto alla scelta migliore, in termini di tasso al quale «legarsi», ma anche a motivazioni psicologiche che giocano un ruolo non secondario. Fino a una decina di anni fa, infatti, il «fisso» ha rappresentato la principale scelta di mutuo per l'acquisto di immobili utilizzato in Italia. Da pochissimo tempo, però, la situazione è completamente cambiata (in meglio grazie anche alla surroga). Oltre alle più note alternative del tasso variabile e di quello misto, il mercato offre così anche altre formule che vanno dal variabile a rata costante a quello variabile entro limiti prefissati (cap & floor), dal mutuo bilanciato a quello elastico.

Formule a confronto

Con il tasso fisso l'importo delle rate rimane costante per tutta la durata del mutuo. Il vantaggio è la tranquillità (a patto di avere un reddito costante negli anni) di non avere «sorprese» in futuro: lo svantaggio è invece di pagare co-

scelti (Euribor, Rendib, Prime Rate Abi, valute estere) dato che alcuni sono più stabili (altri più sensibili) allo spread applicato e alla presenza nel contratto di clausole che fissano un tasso soglia minimo (clausola che annullerebbe di fatto il principale vantaggio del variabile).

Un valido compromesso è quello della rata fissa ma a tasso variabile in cui l'esborso mensile viene bloccato e le variazioni vanno a incidere sulla durata del finanziamento che sarà di conseguenza allungata o abbreviata. Questa formula è adatta a chi intende coniugare la serenità di una rata fissa con la potenziale convenienza del tasso variabile, pur sapendo che in caso di tensioni dei mercati i maggiori interessi possono comportare il prolungamento (anche di molto) del mutuo oltre la sua naturale scadenza.

«Tutte le valutazioni fatte avverte Monica Alessandrini di Cfi - vanno però contestualizzate al periodo di vita del mutuo, dato che il metodo di ammortamento più usato (detto «francese») produce una regressione del capitale lenta all'inizio e progressivamente più rapida nel tempo; ne consegue che una differenza di tasso esplica il suo massimo effetto nella prima parte della vita del mutuo, quando il debito in linea capitale è massimo e va a contere in prossimità della scadenza».

Mutuo con il tetto e surroga

Nel particolare, vista l'attuale forte discesa subita dai tassi può risultare particolarmente conveniente per un mutuatario a tasso fisso passare a un piano di rimborso variabile con cap (tetto massimo): vale a dire che per i mutui precedentemente stipulati a tasso fisso intorno al 5%-6% può convenire passare al variabile ma tutelando da futuri rialzi tramite la fissazione di un cap del 4,80%-5% tale da non riportare oltre i precedenti livelli di rimborso; per mutui a tasso fisso più bassi del 5% tale convenienza è, invece, più limitata. Nella tabella a fianco, oltre ai mutui a tasso fisso e variabile, sono riportati i prodotti con il cap: a parità di tetto massimo è conveniente puntare su quelli che hanno uno spread più basso.

Per cambiare mutuo, infine, oltre alla rinegoziazione con la stessa banca vi è la possibilità del trasferimento del mutuo ad altri istituti tramite l'operazione della portabilità (decreto Bersani del 2006 in materia di surrogazione). Ma se con la rinegoziazione l'accordo tra banca e cliente non sempre è scontato, con la surroga si può stipulare un mutuo (di importo pari al debito residuo) alle condizioni da concordarsi con una nuova banca che estingue e subentra formalizzando il tutto in un atto unico.



Offerte a confronto

Le condizioni praticate dai principali istituti di credito operanti in Italia. Ipotesi di mutuo ventennale di 200mila euro a rata mensile, finalizzato all'acquisto della prima casa (80% del valore dell'immobile ipotecato). Il tasso fisso a 20 anni (Irs) è attualmente al 3,70% e quello a dieci anni è al 3,19%. L'Euribor a un mese è allo 0,42% mentre quello a tre mesi è allo 0,68%.

| Banca | Prodotto standard a tasso fisso | Prodotto standard a tasso variabile | Prodotti alternativi |
|---------------------------|--|---|---|
| Ing Direct | Tasso fisso (Irs 20 anni + spread 1,20%) 4,90% | Euribor 1 mese + spread 1,20% (Tasso iniziale 1,62%)* | *Tasso variabile rata costante*. Per i primi 10 anni: tasso fisso (Irs 10 anni + spread 1,55%) oggi pari al 4,74%. Dall'11° anno: tasso variabile (Euribor 1 mese + spread) |
| Credem | Tasso fisso (Irs 20 anni + spread 1,75%) 5,45% | Euribor 3 m. + spread 1,45% (Tasso iniziale 2,13%)* | Variabile con cap al 6,50%. Euribor 3 mesi + spread 2,50% |
| Monte dei Paschi di Siena | Tasso fisso (Irs 20 anni + spread 2,05%) 5,75% | Euribor 1 mese + spread 1,65% (Tasso iniziale 2,07%)* | Variabile con cap al 5,50%. Euribor 1 mese + spread 1,95% |
| Intesa Sanpaolo | Tasso fisso 5,25% | Euribor 1 m. + spread 1,65% (Tasso iniziale 2,07%)* | Variabile con cap al 5,60%. Euribor 1 mese + spread 1,90% |
| UniCredit Banca | Tasso fisso (Irs 20 anni + spread 1,70%) 5,40% | Euribor 3 mesi + spread 1,50% (Tasso iniziale 2,18%)* | *Tasso misto*. Per i primi 24 mesi: Euribor 3 mesi + spread 2,10%. Dal 25° mese: rinnovare il variabile o trasformare in fisso |
| Barclays | Tasso fisso (Irs 20 anni + spread 1,60%) 5,30% | Euribor 3 m. + spread 1,60% (Tasso iniziale 2,28%)* | Variabile con cap al 5,50%. Euribor 3 mesi + spread 1,4% (con possibilità di passare al fisso) |
| CheBanca! | Tasso fisso (Irs 20 anni + spread 1,20%) 4,90% | Euribor 1 mese + spread 1,20% (Tasso iniziale 1,62%)* | *Mutuo Risparmio*. Euribor 1 mese + spread 1,40% (la rata diminuisce in base al saldo contabile medio del c/c Che Banca!) |
| Banca Sella | Tasso fisso (Irs 20 anni + spread 3%) 6,70% | Euribor 1 m. + spread 2,50% (Tasso iniziale 2,92%)* | Variabile con cap al 6,50%. Euribor 1 mese + spread 2,50% |
| Webank | Tasso fisso (Irs 20 anni + spread 1,20%) 4,90% | Euribor 3 m. + spread 1,30% (Tasso iniziale 1,98%)* | Variabile con cap al 5,50%. Euribor 3 mesi + spread 1,60% |
| Bnl - Gruppo Bnp Paribas | Tasso fisso 5,65% | Euribor 1 mese + spread 1,85% (Tasso iniziale 2,27%)* | *Mutuo Bnl 2 in 1*. Per i primi 24 mesi: tasso variabile (Euribor 1 m. + spread 1,85%) oggi pari al 2,27%. Dal 25° mese: tasso fisso 5,65% |
| IW Bank | Tasso fisso (Irs 20 anni + spread 1,40%) 5,10% | Euribor 3 mesi + spread 1,50% (Tasso iniziale 2,18%)* | *Mutuo tasso variabile opzione risparmio Offset*. Tasso Bce (oggi all'1%) + spread 1,5% (la quota interessi si riduce in base alla giacenza del conto) |
| Ubi Banca | Tasso fisso (Irs 20 anni + spread 3%) 6,70% | Euribor 3 mesi + spread 3% (Tasso iniziale 3,68%)* | *Mutuo Sempre Light* Euribor 1 mese + spread decrescente dello 0,05% (ogni 5 anni a partire dall'inizio del quinto anno) |

(*) Il tasso iniziale è da intendere come Euribor + spread e ovviamente sarà soggetto a variazioni durante il periodo di rimborso al variare dell'Euribor di riferimento. Per i mutui stipulati dal 17 Maggio, le condizioni di tasso e spread applicate dagli istituti di credito potrebbero essere soggette a variazioni, in base alle date di rilevazione Irs/Euribor e agli spread praticati. Fonte: elab. Cfi advisors su dati raccolti da www.mutui.it e www.mutuoonline.it, siti istituzionali degli istituti bancari

I CONTI IN TASCA

A Rimini mancavano i trader di Goldman

di Marco Liera

Si è chiusa venerdì con grande successo di pubblico l'edizione 2010 dell'ITForum di Rimini, il salone dedicato ai trader (intesi come risparmiatori che puntano a guadagnare negoziando con elevata frequenza vari strumenti finanziari) e ai professionisti della finanza. All'ITForum grande spazio è stato dedicato alla didattica, in cui trader a tempo pieno insegnano a un pubblico che ha meno esperienza le loro tecniche per negoziare in profitto anziché in perdita. Alcuni di questi trader a tempo pieno sono considerati dal pubblico di riferimento verstar. Con conseguente lucro di queste ultime nella vendita di libri, software e consulenze.

Allo scopo, sarebbe molto utile, oltre le percezioni, una misurazione oggettiva dei risultati di trading di questi star - vere o presunte che siano - e dei modelli che utilizzano. Ecco perché sarebbe interessante invitare alla prossima edizione dell'ITForum i trader di Goldman Sachs, che nel primo trimestre di quest'anno hanno chiuso ogni seduta di Borsa in profitto. Con guadagni superiori a 100 milioni di dollari in 35 giornate, e almeno 35 milioni di dollari al giorno nelle sedute restanti.

Non so se i trader di Goldman Sachs facciano molto uso delle bande di Bollinger o dei numeri di Fibonacci nelle loro negoziazioni. Fanno certamente le loro conoscenze superiori, derivanti per esempio dal controllo di una buona fetta dei flussi in acquisto e in vendita sui vari mercati finanziari (alcuni dei quali inaccessibili ai privati). Che queste conoscenze superiori rispettino o meno il principio di simmetria nella distribuzione di informazioni o siano invece al di là dei limiti imposti dalle leggi è un qualcosa che la Sec (l'autorità di controllo americana) sta verificando, relativamente alle scommesse sul mercato dei mutui fatte dai trader di Goldman nel 2007.

Al di là delle indagini in corso, le organizzazioni macinaprofiti come Goldman sono ovviamente molto gelose dei segreti del loro successo. E difficilmente si metterebbero a insegnarli perché perderebbero i vantaggi informativi che ne derivano. E poi è tutto relativo: nell'enorme incertezza dei mercati, chi può assicurare che chi ha avuto successo in passato debba averlo anche in futuro? Questo vale per i guru del trading, ma anche per Goldman.

DOMANDE & RISPOSTE

Cosa vuol dire la dicitura cap che si trova nei mutui? Il cap identifica il tasso massimo (detto normalmente tetto) oltre il quale non si può andare.

E come funziona il mutuo indicizzato al tasso variabile con cap? La rata viene calcolata ogni mese in funzione della sommatoria del parametro e dello spread. In ipotesi di salita dei tassi, qualora si raggiunga il livello cap prefissato al momento della stipula e inserito nell'atto, la rata viene bloccata e non può più salire al di sopra del tetto prestabilito. Qualora i tassi in futuro riscendessero, la rata torna a scendere.

Tra il mutuo a «tasso variabile rata costante» e quello indicizzato al «tasso misto» ci sono molte differenze in termini di costi aggiuntivi? Nel mutuo con tasso variabile e rata costante il maggior costo può derivare dall'allungamento della durata a causa della risalita dei tassi mentre per quello misto il maggior costo può esserci a causa del parametro Euribor oggi più alto dell'Euribor.

MONITOR

Nella tabella sono illustrati a settimane alterne i rendimenti da inizio anno e i rendimenti annualizzati a 3, 5, 10 anni dei migliori e peggiori strumenti. Per ognuno sono evidenziati anche i rendimenti annualizzati dei benchmark. I dati sono in euro, tranne per le azioni Usa. Nei Fondi Azionari sono compresi i fondi Flessibili, mentre nei Fondi Obbligazionari quelli di Liquidità. La tabella presenta i rendimenti annualizzati a 10 anni.

| AZIONI ITALIA | SAP/Min e Misto | FONDI AZIONARI | |
|----------------------|--------------------|----------------------------|--------|
| LE MIGLIORI | Var. % | LE MIGLIORI | Var. % |
| Solpino | 18,72 | AIM Arima Emerging Mkts | 6,89 |
| Recordati | 15,49 | Gestible Em. Markets CLA | 6,66 |
| Erg | 12,71 | Pioneer Az. Paesi Em. | 6,53 |
| Indice Conit | -6,52 | Nestl World | -6,69 |
| LE PEGGIORI | | LE PEGGIORI | |
| Ritornamento | -36,47 | Pioneer Az Area Pacifico | -6,06 |
| Ticoll | -41,51 | Eurizon Az. Teca, Avanz | -61,12 |
| AZIONI EUROPA | Stato/Min e ITALIA | FONDI BILANCIATI | |
| LE MIGLIORI | Var. % | LE MIGLIORI | Var. % |
| Riad (D) | 6,42 | Gestible Gl. Asset 1 | 2,40 |
| Investola (E) | 5,29 | Az. Bond Scudo | 2,09 |
| Riad (D) | 5,24 | AIM Visconteo | 1,83 |
| Indice Stato/Min | -6,64 | 50%ImGL + 50%MacW. | -6,65 |
| LE PEGGIORI | | LE PEGGIORI | |
| Nolio (F) | -17,65 | Industria | -2,12 |
| Deutsche Telekom (D) | -17,76 | Sal Bilanciato | -2,88 |
| AZIONI USA | SAP/Min e F | FONDI OBBLIGAZIONARI | |
| LE MIGLIORI | Var. % | LE MIGLIORI | Var. % |
| Southwestern Energy | 43,87 | Pioneer Obbl. Paesi E. Dis | 8,41 |
| Range Res. | 43,37 | Arca Bond Paesi Em. | 6,97 |
| Urban Outfitters | 39,31 | Eurizon F. Ob. Emergenti | 6,93 |
| Indice SAP/Min | -2,03 | Jpm Global | 3,38 |
| LE PEGGIORI | | LE PEGGIORI | |
| American Intl. Gp. | -30,44 | Eurizon Diversificato | 0,55 |
| Jts Urghipane | -33,16 | Eurizon F. Tesor. Dollaro | -0,44 |

LA PAROLA AGLI ESPERTI

Troppo alti i costi accessori



Elio Lannutti
Presidente associazione consumatori Adusbef

Quali sono i principali problemi che i titolari di un mutuo ipotecario vi chiedono di risolvere?

In caso di richiesta di mutuo chiedono quale sia lo spread ottimale e se sia meglio il tasso fisso o il variabile. Nei primi anni del Duemila, in una fase di prospettive di aumento del costo del denaro, su 3,5 milioni di mutui stipulati, ben 3,2, grazie ai consigli degli intermediari, furono sottoscritti a tassi variabili, con gravi ripercussioni sulle future rate aumentate anche del 50%. Oggi molti istituti prevedono tassi misti che possono attenuare i futuri aumenti del costo del denaro.

Cosa ne pensate della surroga come strumento di concorrenzialità?

La surroga del mutuo è l'atto che permette a una banca di subentrare a un'altra nell'ipoteca, sostituendo l'atto di cancellazione e quello di iscrizione della nuova ipoteca. L'atto di sur-

roga del mutuo, ossia lo strumento attraverso il quale si realizza la portabilità del mutuo e la concorrenza nel sistema bancario (introdotta dal decreto Bersani sulle liberalizzazioni) venne osteggiato dalle banche, alcune delle quali ancora oggi fanno resistenza per difendere rendite di posizione. Se le banche applicano la portabilità del mutuo, si dispegna quella concorrenza che consente la sostituzione del mutuo, consentendo congrui risparmi alle famiglie.

Dal vostro osservatorio privilegiato vi risultano aumentati o diminuiti i costi accessori per chi oggi sottoscrive un mutuo?

Sono aumentati notevolmente i costi accessori e le garanzie per i titolari di un mutuo. Non basta più la capacità di rimborso delle rate che non deve superare (giustamente), circa un terzo del reddito annuo del mutuatario, né la sola garanzia ipotecaria. Le banche richiedono sempre più spesso l'obbligo di sottoscrivere salate polizze assicurative offerte dagli stessi istituti, senza le quali non erogano il finanziamento. Su tale obbligo, l'Adusbef ha già interessato l'Antitrust, posto che non si può subordinare l'erogazione di un mutuo alla sottoscrizione di polizze vita, vere e proprie gabbie dalle uova d'oro per le banche.

Sempre più spesso le banche richiedono la sottoscrizione di polizze care. Ci siamo già rivolti all'Antitrust

Secondo i dati dell'Abi a fine 2009 i finanziamenti alle famiglie sono stati di 280 miliardi (+6% rispetto al 2008)

Nessun crollo delle erogazioni



Tiziana Allievi
Partner La Scala, studio legale e tributario

Attualmente le banche concedono mutui con maggiore rigidità rispetto al passato?

Non si registra una maggiore «rigidità». Sono praticamente scomparsi i prodotti non destinati all'acquisto della casa (per esempio finanziamenti erogati con garanzia ipotecaria su immobili già in proprietà) e, naturalmente, il mercato soffre la crisi che induce con più prudenza all'investimento immobiliare. Ma non vi è alcun crollo delle erogazioni, anzi. Secondo i dati Abi, a fine 2009 i finanziamenti alle famiglie erano pari quasi a 500 miliardi di euro, di cui 280 rappresentati da mutui per l'acquisto della prima casa (+6% rispetto al 2008).

Le è mai capitato di verificare che alcuni istituti impongono la sottoscrizione di polizze assicurative per poter avere la concessione di un mutuo?

Da sempre le banche chiedono la sottoscrizione di polizze per prevenire il rischio di perimento del bene (incendio, scoppio eccetera) posto a garanzia del credito erogato. Oggi, sempre più spesso viene richiesta, se il cliente non è più giovanissimo e ha minori a carico, un'assicurazione sulla vita vincolata al rimborso del mutuo. Allo stesso modo sono sempre più diffuse polizze contro il rischio di invalidità permanente del contraente o, addirittura, contro il rischio della eventuale intervenuta disoccupazione.

Ci sono banche che tendono a ostacolare la surroga?

No, non mi risulta. Con la surroga del mutuo il cliente cambia banca attraverso la stipula di un nuovo finanziamento di pari importo rispetto a quello del debito residuo, a nuove condizioni, ma consentendo alla nuova banca di subentrare direttamente nella garanzia ipotecaria. Con la rinegoziazione, la banca resta la stessa, ma vengono rimosse le condizioni (per esempio, attraverso l'allungamento delle scadenze, il passaggio dal tasso variabile al fisso, o viceversa, o la variazione dello spread sui tassi). Entrambe le operazioni non comportano ulteriori esborzi per il cliente.