

Patrimoni & Finanza

Come risparmiare, come investire, come tutelare i propri diritti

I vantaggi della crisi La mappa completa dei prodotti meno costosi

Comprare casa Il barometro dei mutui segna sempre variabile

Oltre tre punti tra indicizzati e fissi. Per un prestito di 100 mila euro se ne risparmiano 175 al mese. Ma se i tassi risalgono...

DI GINO PAGLIUCA

La ripresa stenta a battere un colpo. Ma non per tutti è una cattiva notizia: ad esempio per chi ha in corso un mutuo a tasso variabile — oggi, infatti, paga un tasso inferiore a quello di partenza — e per chi sta per accenderlo. La debolezza dei consumi contribuisce a tenere bassa l'inflazione e il costo del denaro rimane ai minimi; l'Euribor a un mese è sotto lo 0,5% e il parametro a tre mesi veleggia attorno allo 0,70%.

Il gap

E così le banche, nonostante negli ultimi mesi abbiano irrobustito gli spread in media di due-tre decimi, possono offrire prestiti indicizzati a tassi di partenza attorno al 2%. Dalle analisi che *CorriereEconomia* ha compiuto sull'offerta di Mutui Online (www.mutuionline.it) emerge che i finanziamenti a venti anni vengono proposti a un tasso medio dell'1,86% a fronte del 5,24% dei prestiti fissi.

In termini di rata su un mutuo da 100 mila euro significa risparmiarne 175 euro al mese: vale a dire 499 contro 674 euro. Ancora più accentuato il gap sui finanziamenti a 30 an-

ni: con il tasso variabile (1,95%) il costo sempre per 100mila euro è di 367 euro, mentre per il fisso ne servono 549, ovvero 182 in più. La differenza ormai è talmente ampia che ai valori attuali costa meno un prestito variabile per 20 anni di uno fisso per 30. Il mercato sta naturalmente prendendo atto della situazione e la grande maggioranza delle richieste si indirizza proprio sui finanziamenti indicizzati, che secondo l'ultimo rapporto di Mutui Online ammonterebbero all'80% delle richieste.

Ai valori attuali un mutuo variabile risulterebbe conveniente rispetto al fisso anche se, a consuntivo, il tasso risultasse in media più alto fino a quattro punti rispetto a quello di partenza. Un incremento di soli due punti medi (con un Euribor quindi tra il 2,5% e il 3%, valori che ha mantenuto per anni prima della tempesta subprime) consentirebbe comunque di risparmiare con l'indicizzato oltre 20mila euro su 20 anni e 25mila su 30, come risulta dai numeri della simulazione che presentiamo in questa pagina.

Rischio impennata

Nella lettura dei dati bisogna però tenere presente che il rischio maggiore rappresentato dal mutuo variabile non è

tanto quello di far spendere di più a consuntivo, quanto quello di veder schizzare all'insù la rata, rendendola insostenibile come è successo tra il 2007 e il 2008. Chi partisse oggi con un mutuo a 20 anni da 100mila euro al tasso dell'1,86% se tra un anno si trovasse di fronte a un aumento — molto improbabile ma non impossibile: l'Euribor 3 mesi nell'autunno 2008 è arrivato al 5,5% — di quattro punti vedrebbe la sua spesa mensile salire da 499 a 820 euro. Su un prestito a 30 anni si passerebbe da 367 a 692 (più 325 euro).

Per evitare di trovarsi in una situazione che potrebbe risultare anche drammatica la prima regola da seguire è quella di non indebitarsi mai a tasso variabile con una rata iniziale già ai limiti delle proprie possibilità di rimborso, anche se oggi le banche stanno ben attente a non concedere mutui potenzialmente troppo onerosi.

Dopo di che, visto che con tutta probabilità bisognerà fare i conti a partire dai prossimi mesi con tassi rialzo, si possono mettere in

atto strategie per contenere i rischi. La prima, che *CorriereEconomia* ha sempre consigliato, è la tecnica della formica: riservare al mutuo ogni mese una somma vicina alla rata di un prestito fisso e tenere da parte la differenza risparmiata a ogni scadenza. Nel caso in cui la rata aumentasse troppo si può fare ricorso al tesoretto accumulato per pagare il surplus mensile o, meglio ancora, per ridurre il debito.

L'alternativa è la scelta di un mutuo con il «cap», ovvero con limite alla salita dei tassi. Prodotti di questo tipo sono da sempre presenti sul nostro mercato, ma il punto di svolta si è avuto all'inizio del 2009 con il lancio del mutuo Protezione del Monte dei Paschi, che ponendo il cap al 5,5% di fatto garantisce che per male possano andare le cose si pagherà al massimo come per un tasso fisso. A Monte Paschi si sono accodate anche altre proposte, come vediamo in tabella: il 5,5% è in genere il cap utilizzato. La protezione del tetto viene pagata con una maggiorazione dello spread e, quindi, del tasso.

L'indice sintetico di costi di un mutuo variabile classico durata 20 anni è del 2,04%, quello di un prestito con il paracadute del 2,82%. Nel primo ca-

so la rata mensile per un prestito di 100mila euro è di 499 contro i 528 del secondo. La protezione, in pratica, costa 30 euro in più al mese. Un sacrificio sopportabile,

Il finanziamento di Barclays prevede anche l'opzione di

passare gratuitamente al tasso fisso per periodi di cinque o dieci anni, mentre il mutuo Domus Block di Banca Intesa consente anche di ottenere il cap solo per la prima metà del prestito (quando è più utile) con una riduzione dello spread.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il numero

483

Budget
 La spesa mensile minima per un variabile di 100 mila euro a 20 anni

La caccia ai finanziamenti
 Le soglie di convenienza

Solo con un aumento del costo del denaro del 4% il variabile risulterebbe meno conveniente. Attenti però alla rata...



TASSO FISSO

Tasso medio
5,24%

Rata media
674 €

TASSO VARIABILE

Tasso medio
1,86%

Rata media
499 €

RPirola



TASSO FISSO

Tasso medio
5,19%

Rata media
549 €

TASSO VARIABILE

Tasso medio
1,95%

Rata media
367 €

RPirola

I variabili

Per chi vuole approfittare del costo del denaro ai minimi. I mutui variabili oggi consentono di partire con i tassi più bassi del dopoguerra: in media il 2,04% a 20 anni e il 2,07% a 30 (ma con i migliori prodotti intorno all'1,7%). La determinazione del tasso avviene sommando a un parametro (l'Euribor a 1 o 3 mesi, o il tasso Bce) uno spread. Oggi l'Euribor è più basso del tasso Bce, ma sul lungo periodo appare consigliabile puntare sul tasso europeo, perché storicamente è sempre stato più basso. Bisogna comunque mettere in conto il rialzo dei tassi nei prossimi mesi e valutare se si è in grado di fronteggiare un aumento della rata anche del 40-50%. Se non si sta dentro questa soglia, o si sceglie una durata lunga, è meglio indirizzarsi sui mutui con il cap o sul tasso fisso.

I fissi

Per chi non vuole rischi. I tassi fissi oggi sono a livelli tra i più bassi da quando è stato introdotto l'euro: il tasso medio è del 5,5% (con i migliori prestiti intorno al 5,1%). Ma il gap con i variabili non è mai stato così ampio. Sulla carta, quindi, sono meno convenienti, anche se la loro caratteristica fondamentale è di mettere al riparo da qualsiasi sorpresa. Se si opta per questa formula una precauzione è fondamentale: capire quando sarà fissato il tasso. Di norma il tasso è composto dalla somma tra un parametro (l'Eurirs, il valore è consultabile sui siti specializzati come mutuonline.it o telemutuo.it) e uno spread. Quando è così, bisogna sapere che il tasso reale del mutuo non è quello del preventivo ma quello derivante dall'Eurirs del giorno in cui si fissa il tasso.

Con il tetto

Per chi ama il rischio ma fino a un certo punto. I mutui variabili con il cap consentono di mettere un tetto alla salita del tasso che, in genere, non può superare il 5,5%. Si tratta in buona sostanza di pagare una polizza di assicurazione contro l'aumento del costo del denaro; il costo di questa polizza può essere richiesto sotto varie forme, che a volte concorrono tra di loro: l'aumento dello spread rispetto ai mutui normali, spese di istruttoria più alte, obbligo della stipula di polizze vita. In media questa formula costa lo 0,8% in più dei variabili tradizionali. La validità o meno della proposta di un mutuo di questo tipo dipende innanzitutto dal cap (livelli superiori al 6,5% praticamente non offrono nessuna protezione) e dai costi maggiori da sostenere.

Quanto costa la protezione

**I MUTUI
CON CAP
AL 5,5%**

**20
ANNI**

	TASSO VARIABILE CON CAP	RATA	TAEG
Banca Intesa*	2,35%	522	2,50%
Banca Monte Paschi di Siena	2,37%	523	2,59%
Barclays	2,07%	497	2,65%
Bpm	2,70%	540	3,16%
Mediolanum**	3,00%	555	3,20%
MEDIA	2,50%	528	2,82%

*Cap al 5,5% per i primi 10 anni

** mutuo cap and floor, con tasso minimo al 3%, taeg stimato

**I MUTUI
CON CAP
AL 5,5%**

**30
ANNI**

	TASSO VARIABILE CON CAP	RATA	TAEG
Barclays	2,07%	362	2,46%
Banca Intesa*	2,35%	388	2,50%
Banca Monte Paschi di Siena	2,57%	399	2,77%
Bpm	2,70%	406	3,14%
Mediolanum**	3,00%	421	3,20%
MEDIA	2,54%	395	2,81%

*Cap al 5,5% per i primi 10 anni

** mutuo cap and floor, con tasso minimo al 3%, taeg stimato

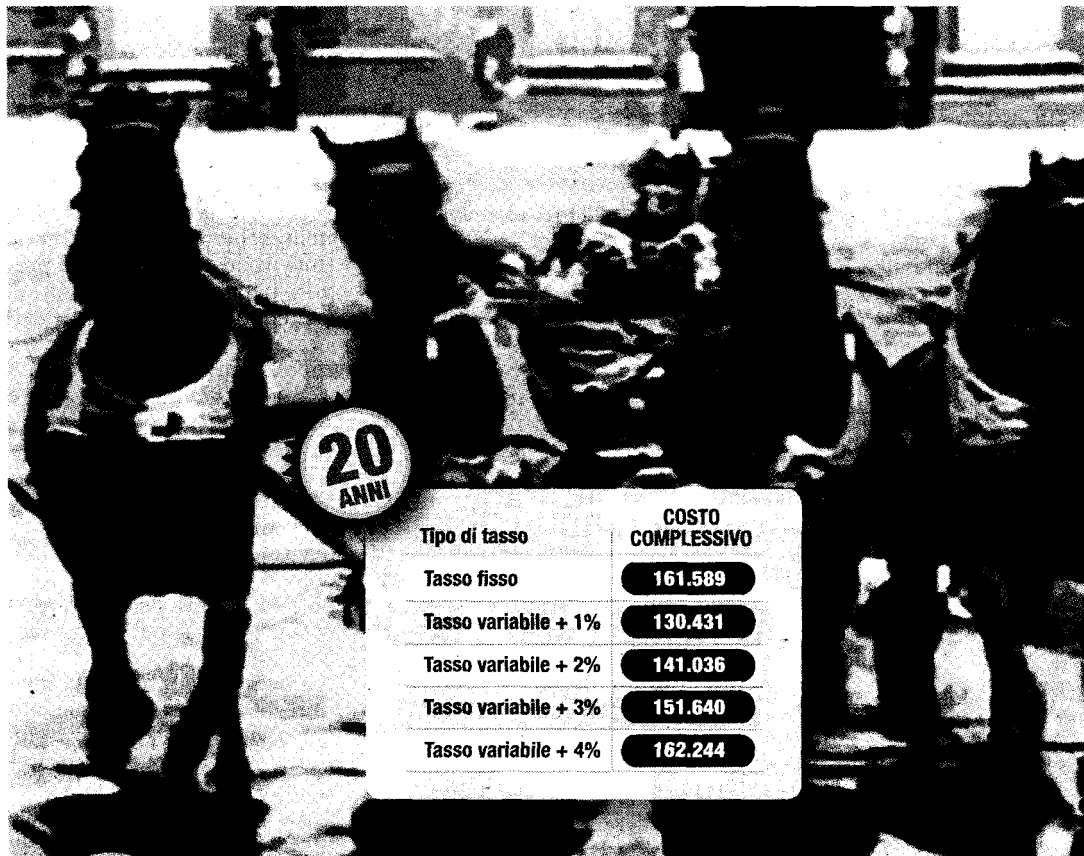
Le formule sul piatto

Ai tassi attuali un mutuo variabile a 20 anni da 100 mila euro consentirebbe di risparmiare rispetto a un prestito fisso 20 mila euro anche se il costo del denaro salisse in media di 2 punti. Perché il fisso si riveli più conveniente è necessario un aumento medio di 4 punti. E per il gioco

degli ammortamenti anche così il variabile, sia pure di poco, vincerebbe la guerra dei 30 anni. I numeri sono frutto di una simulazione che abbiamo cercato di fare nella maniera più neutra possibile, ipotizzando variazioni di tassi distribuite con uniformità sulla durata del prestito.

E i mutui con il cap? Perdo- no la sfida con i variabili classici se il valore medio dei tassi dovesse crescere di tre punti, dai quattro in su sono più convenienti. Consentono, comunque, di spendere meno di un tasso fisso e sono consigliabili a chi sia disposto a rinunciare a un po' di risparmio potenziale in cambio di una maggiore serenità.

LA GARA DEI TASSI



Tipo di tasso	COSTO COMPLESSIVO
Tasso fisso	161.589
Tasso variabile + 1%	130.431
Tasso variabile + 2%	141.036
Tasso variabile + 3%	151.640
Tasso variabile + 4%	162.244

20 ANNI

IL CONFRONTO DI CONVENIENZA

La spesa complessiva stipulando un mutuo fisso e variabile da 100.000 euro alle attuali condizioni medie di mercato. Per il mutuo variabile si ipotizzano quattro scenari con crescita del tasso medio di -1, 2, 3, 4 punti rispetto al valore di partenza

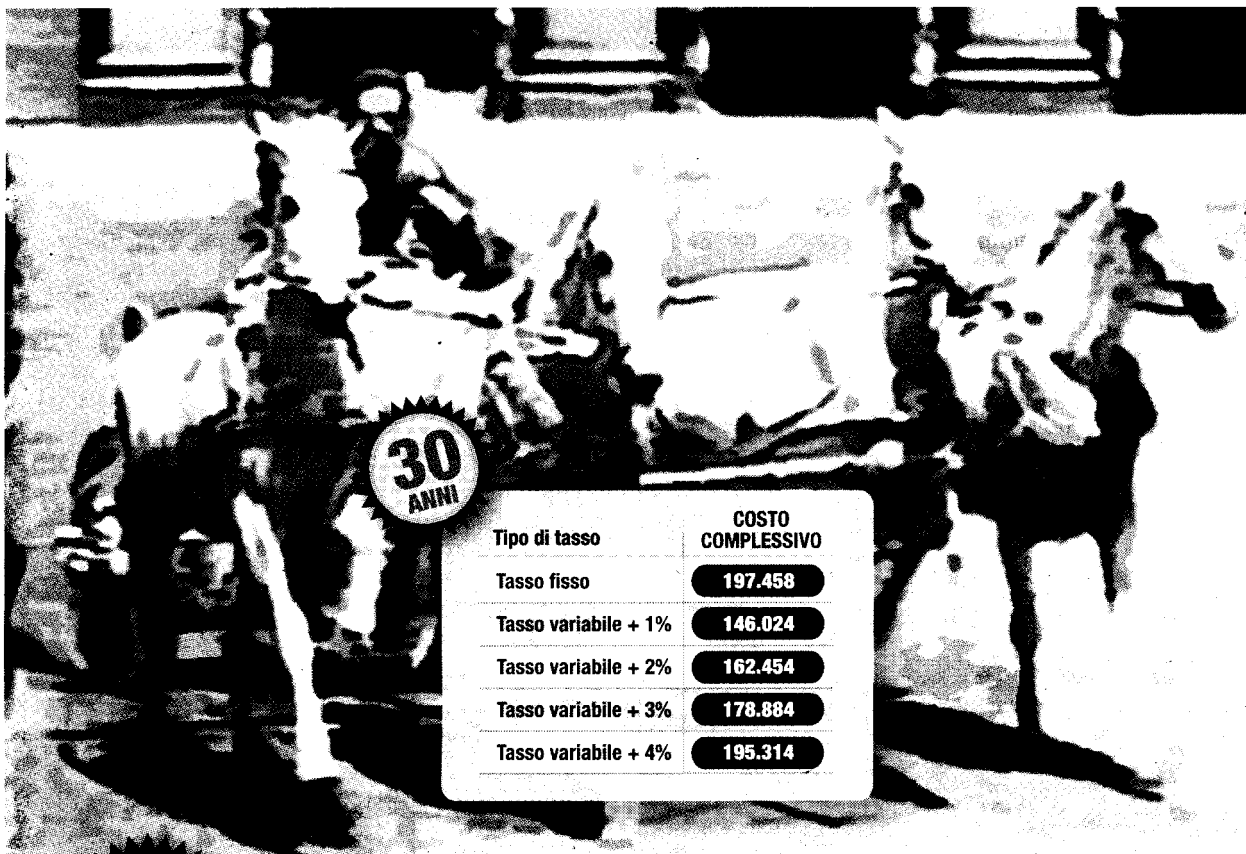
I 5 MIGLIORI MUTUI A TASSO FISSO

Istituto	TASSO	RATA	TAEG
Cariparma - Crédit Agricole	4,89%	654	5,17%
Intesa Sanpaolo	5,00%	660	5,30%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	5,00%	660	5,31%
Ing Direct	5,21%	672	5,34%
Barclays	4,75%	646	5,38%
MEDIA DELL'OFFERTA	5,24%	674	5,54%

I 5 MIGLIORI MUTUI A TASSO VARIABILE

Istituto	TASSO	RATA	TAEG
Cariparma - Crédit Agricole	1,52%	483	1,69%
Banca Monte Paschi Siena	1,62%	488	1,80%
CheBanca!	1,82%	497	1,84%
Ing Direct	1,82%	497	1,84%
Banca Popolare di Bari	1,86%	499	1,99%
MEDIA DELL'OFFERTA	1,86%	499	2,04%

Fonte: condizioni dei finanziamenti mutuonline.it; confronto di convenienza CorriereEconomia



Tipo di tasso	COSTO COMPLESSIVO
Tasso fisso	197.458
Tasso variabile + 1%	146.024
Tasso variabile + 2%	162.454
Tasso variabile + 3%	178.884
Tasso variabile + 4%	195.314



IL CONFRONTO DI CONVENIENZA

La spesa complessiva stipulando un mutuo fisso e variabile da 100.000 euro alle attuali condizioni medie di mercato. Per il mutuo variabile si ipotizzano quattro scenari con crescita del tasso medio di 1, 2, 3, 4 punti rispetto al valore di partenza

I 5 MIGLIORI MUTUI A TASSO FISSO

Istituto	TASSO	RATA	TAEG
Cariparma - Crédit Agricole	4,88%	530	5,12%
Barclays	4,69%	518	5,14%
Bnl - Gruppo Bnp Paribas	5,00%	537	5,28%
Banca Popolare di Lodi	5,22%	550	5,47%
Intesa Sanpaolo	5,20%	549	5,49%
MEDIA DELL'OFFERTA	5,19%	549	5,47%

I 5 MIGLIORI MUTUI A TASSO VARIABILE

Istituto	TASSO	RATA	TAEG
Cariparma - Crédit Agricole	1,62%	351	1,75%
CheBanca!	1,82%	361	1,84%
Ing Direct	1,82%	361	1,84%
Barclays	1,46%	332	1,85%
Banca Monte Paschi Siena	1,72%	356	1,88%
MEDIA DELL'OFFERTA	1,95%	367	2,07%

RPirola