

CHIAVI IN MANO | FINANZIAMENTI

MUTUI

Meglio abbattere che investire

Avendo disponibilità di denaro conviene ridurre la rata piuttosto che stipulare una polizza

Vito Lops

■ Investire sugli investimenti o investire sul debito? Giocare d'attacco o puntare su una strategia più guardinga? Meglio un conto di deposito oggi o un mutuo meno consistente per il futuro? Domande che si pone chi, in questo momento, nonostante la crisi, le vecchie e le nuove tasse, la rata del mutuo da pagare mese dopo mese, ha un'extra liquidità in casa. Ed è indeciso se provare a cogliere l'ondata degli alti rendimenti offerti in questa fase sui mercati finanziari e in banca con tassi annui che viaggiano abitualmente sopra il 4% (titoli di Stato, conti di deposito eccetera) o abbattere il debito residuo del mutuo, dando una spallata alla quota interessi per alleggerire la rata.

Conti alla mano, quale delle due strategie è più conveniente? Dipende da un mix di fattori: livello di rischio dell'investitore, ammontare del debito residuo e anni residui del mutuo, capacità (in assenza di elevati rischi) dell'investimento scelto di generare alti rendimenti sulla lunga distanza. Per questo motivo, per fare in modo che ciascuno trovi la risposta al suo quesito personale Casa24 Plus, in collaborazione con **Mutu-iSupermarket.it**, ha sviluppato un calcolatore attraverso il quale è possibile ricavare in pochi semplici clic il confronto immediato sul guadagno che si ottiene tra le due opzioni.

Facciamo un esempio. Ipotizzando che un mutuatario abbia una liquidità di 20mila euro, può decidere se ridurre in blocco la quota capitale residua del mutuo (nell'esempio 100mila euro a un tasso del 4,5% da versare nei prossimi 12 anni) oppure se posizionare i 20mila euro su una polizza assicurativa con rendimento minimo garantito, un conto di deposito o un BTP.

Come evidenziano i calcoli in pagina, abbattendo un debito residuo di 100mila euro (facendo quindi ripartire il nuovo piano di ammortamento da 80mila euro) si otterrebbe un risparmio sugli interessi futuri da versare di 5.920 euro. In pratica, al posto di pagare nei 12 anni restanti del mutuo interessi per 51.835 euro se ne verserebbero poco meno di 46mila. Ipotizzando, invece, che nei successivi 12 anni (corrispondenti agli anni di vita residua del mutuo, per rendere omogeneo il confronto) il mutuatario/investitore ottenga un rendimento netto annuo del 2% da una polizza assicurativa, farebbe fruttare il proprio investimento di 5.364 euro. Meno del vantaggio finanziario ottenuto da un intervento de-

Se il rendimento finanziario è del 4% la riduzione del mutuo perde il confronto

La variabile sicurezza fa comunque preferire il risparmio immediato

ciso sulla quota capitale del prestito ipotecario. L'abbattimento del mutuo perde, invece, la sfida se il rendimento dell'investimento parallelo è superiore al 2,5% annuo. Ipotizzando, ad esempio un 4% netto annuo, i 20mila euro frutterebbero in 12 anni 12.020 euro, circa 6mila euro in più di quanto si risparmierebbe sul mutuo. Ma occhio alle allodole prima di scegliere: la storia della finanza insegna che è raro trovare prodotti ad alto rendimento, in assenza di rischio, sul lungo periodo. Abbattendo il mutuo si ha la sicurezza immediata (e a rischio zero) del risparmio. Scegliendo l'opzione dell'investimento ci si espone comunque a un rischio. Proporzionale al rendimento a cui si punta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SU INTERNET

Calcola se ti conviene ridurre il mutuo www.casa24plus.com/mutui



Sollievo. L'abbattimento della rata ha vantaggi certi, rispetto a un investimento finanziario che comporta sempre rischi

Risparmi a confronto

Effetto sulla quota interessi da pagare su un mutuo a 20 anni di 100mila euro se, dopo aver pagato 100 rate, si decide di abbattere la quota capitale effettuando un rimborso anticipato di 20mila euro

	IPOTESI A	IPOTESI B	IPOTESI C
IPOTESI DI PARTENZA			
TASSO NETTO INVESTIMENTO	2%	4%	6%
Durata	12/144	12/144	12/144
(mutuo residuo)			
Investimento	20.000	20.000	20.000
Esempio:	Polizze assicurative con minimo garantito	Conti di deposito (*)	BTP con scadenza 2023 (**)
Interessi investimento	5.364,54	12.020,64	20.243,93
Convenienza mutuo	555,4	-6.100,41	-14.323,69

NOTE: (*) Si ipotizza che l'investitore riesca a ottenere un rendimento netto annuo del 4% per i prossimi 12 anni. Si tratta però di una condizione difficilmente ottenibile, dato che i conti di deposito offrono in questo momento tassi nettamente più alti rispetto al tasso Bce (1,25%), complice la crisi finanziaria che spinge le banche a chiedere soldi in prestito alle famiglie a tassi molto competitivi. Una volta normalizzata la crisi, come ci si auspica, i tassi dei conti di deposito dovrebbero allinearsi a quello della Bce e quindi è molto probabile che scendano rispetto alla soglia ipotizzata; (**) in questo scenario, nettamente più vantaggioso rispetto all'abbattimento del mutuo, ci si assume però un rischio alto pagato dal mercato. Ovvero che il quadro dell'Eurozona nei prossimi 12 anni non subisca variazioni significative e che l'Italia riesca a ottemperare anche nel lungo periodo al pagamento degli alti tassi di interessi fissati in questa fase di estrema volatilità dei mercati

Estinzione senza penali

LEGGE BERSANI
Dal febbraio 2007 surroga o rimborso a costo zero

■ «Pronto? Lo sa che è possibile senza alcuna penale ridurre il debito residuo del mutuo?». Alcuni istituti di credito, in questa fase di stretta della liquidità, hanno effettuato chiamate di questo tipo. Rivolte a clienti che hanno stipulato un mutuo dopo il 2 febbraio 2007, quando l'allora ministro dello Sviluppo Economico, Pierluigi Bersani, confezionò una legge che ha difatti rilanciato in Italia l'istituto della surroga (possibilità di spostare il mutuo da una banca all'altra), già contemplato dal Codice Civile, precisando che si tratta di un'operazione a costo zero. Così come dal

2007 non è previsto alcun costo per chi decide di effettuare un rimborso parziale della quota capitale (diminuendo il debito residuo) o un'estinzione anticipata. La stessa norma ha anche ridotto le penali per coloro che hanno stipulato un mutuo prima del 2 febbraio 2007 (variano da caso a caso e oscilla mediamente tra lo 0,5% e lo 0,2% salvo punte all'1,9%). Operazione che, in ogni caso, «è più conveniente nelle fasi iniziali quando il debito residuo è più corposo e quindi l'effetto sulla rata è più significativo», come spiega Stefano Rossini di Supermarket.it.

Ma come si effettua, operativamente, l'estinzione parziale (o totale) sul mutuo? Basta un bonifico all'intermediario che ha erogato il mutuo. L'importo minimo del versamento cambia da istituto a istitu-

to ed è contenuto nel prospetto informativo del contratto. Ed è dettagliato anche nel modello Esis (European Standardised Sheet), il documento che tutti gli aspiranti mutuatari dovrebbero chiedere all'intermediario prima di stipulare un contratto perché include tutte le voci di costo tarate sul preventivo chiesto (il prospetto informativo è più generico).

L'importo minimo è scelto dall'istituto erogante ma in genere si ragiona in termini di multipli di mille euro. C'è un limite alle volte in cui è possibile scegliere di ritoccare al ribasso il debito residuo? No, nella norma basta adeguarsi al multiplo ed effettuare anche più versamenti di rimborso parziale nel corso della vita residua del mutuo. — V.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INDICI BASE

A confronto i «numeri» di riferimento nella scelta del finanziamento per l'acquisto della casa

EURIBOR 1 MESE Variazione da inizio anno +0,43 Valore indice 1,20	EURIBOR 3 MESI Variazione da inizio anno +0,47 Valore indice 1,47	TASSO BCE Ultima variazione (3 novembre 2011) Valore indice -0,25 1,25	IRS 20 ANNI Variazione da inizio anno -0,70 Valore indice 3,00	SPREAD SU FISSO A 25 anni, 100mila € var. da inizio anno +2,35 Valore indice 3,71	SPREAD SU VARIABILE A 25 anni, 100mila € var. da inizio anno +1,57 Valore indice 2,91
------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'articolo **Meglio abbattere che investire** fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)

Mutuo con cap

Mutuo fisso **Mutuo variabile**



**Confuso tra tanti Mutui?
Scegli la Trasparenza MutuiSupermarket!**

Tassi variabili da 3,91% e Fissi da 5,59%*

TROVA SUBITO IL TUO MUTUO! >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 7/12/2011 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 150.000 Euro

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket* è un servizio di FairOne S.p.A., mediatore creditizio regolamentato da Banca d'Italia, iscrizione albo numero 135534

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta