COVER STORY

MUTUI

Lo stress test sui tassi

TRE SCENARI A CONFRONTO

Nessuno ha la sfera di cristallo per capire come si muoveranno gli indici Euribor e Eurirs su cui vengono calcolate le rate di mutui a tasso variabile e fisso.
Per questo motivo abbiamo provato ad ipotizzare tre scenari differenti per testare l'eventuale convenienza di un mutuo stipulato oggi, calcolato sulle migliori offerte disponibili sul portale Mutuisupermarket.it nelle tre tipologie più richieste (variabile semplice, fisso, misto con opzione di cambio tassi in corsa).
Nel primo scenario ipotizziamo un'economia europea in stagnazione o comunque in lentissimo movimento. Un quadro che costringerebbe con ogni probabilità la Banca centrale europea a mantenere il tasso ufficiale di riferimento (a cui sono legati gli indici Euribor) sotto la media storica e quindi non oltre il 2% nei prossimi dieci anni.
Nel secondo scenario, quello ritenuto oggi più probabile dagli esperti, i tassi di interesse europei si muoverebbero come hanno fatto negli ultimi 10 anni, oscillando tra l'1% e il 5 per cento. Infine, nel terzo scenario, provocatorio e apocalittico, si ipotizza uno sfaldamento della moneta unica europea, con ritorno per gli italiani alla lira, a partire dal 2015.

LE OFFERTE

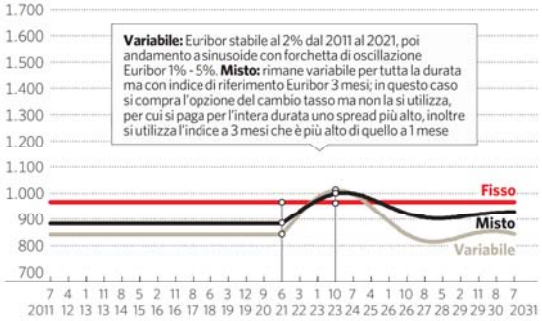
Le simulazioni si basano su un mutuo standard di 150mila euro con un piano di ammortamento ripartito in 20 anni, concesso su un immobile da 250mila euro. Quindi il loan to value (percentuale del prestito in relazione al valore dell'immobile) è del 60%. Al confronto tre offerte (a tasso variabile, fisso, e misto).

	VARIABILE (BNL)	FISSO (ING)	MISTO (UNICREDIT)
Spread ideale	1,15%	1,15%	1,50%
Euribor 1 mese	1,43%		
Irs 20 anni		3,58%	
Euibor 3 mesi (365)			1,62%

	VARIABILE (BNL)	FISSO (ING)	MISTO (UNICREDIT)
Rata di partenza	800,93	967,70	841,16
Totale interessi	42.224,04	82.247,47	51.879,04

1 Tassi bassi

L'Italia resta nell'Ue ma l'economia stenta e, minacciata dall'inflazione, si regge grazie alla spirale dei tassi bassi (tasso Bce non oltre il 2%)



	VARIABILE	FISSO	MISTO
Rata media	868,77	967,70	913,14
Totale interessi a fine mutuo	58.505,77	82.247,47	69.154,53

Quando i mercati tremano è ora di scegliere il fisso

La rata costante è più leggera perché legata al Bund tedesco in calo

Con l'Irs ai minimi è il momento giusto per chi non vuole rischi

Vito Lops

Borse schizofreniche. Rendimenti dei BTp italiani impennati oltre il 6%, come nel 1997. Senza dimenticare i tassi sui titoli greci, irlandesi e portoghesi, da settimane nel limbo del fallimento. Luglio 2011 sarà ricordato, negli annali della finanza, come un mese turbolento. Turbolenze che potrebbero proseguire anche ad agosto, quando il contesto macroeconomico globale dovrà superare lo stress-test del voto negli Usa sull'allungamento del tetto al debito pubblico (senza cui l'economia americana rischierebbe il default) e altre aste di titoli di Stato nei Paesi periferici (quelli con i debiti pubblici più traballanti) nell'Eurozona.

Come potranno impattare le tensioni finanziarie su chi ha intenzione di chiedere un mutuo o su chi è già alle prese con il piano di rimborso? Le risposte, sia buone che cattive, non mancano. Cominciamo da quelle buone. Nelle fasi più esagitate nell'Eurozona, quando il differenziale di rendimento fra i titoli di Stato dei Pigs (Portogallo, Irlanda, Grecia e Spagna) e quello del Bund tedesco (considerato il titolo più affidabile dell'area) raggiungono nuovi picchi al rialzo, i mutui a tasso fisso diventano via via più convenienti. Come mai? Gli Irs – gli indici che, sommati allo spread applicato dalla banca, determinano il tasso nominale su cui vengono calcolate le rate del fisso – seguono l'andamento del Bund. Questo scende proprio nelle fasi di tempesta finanziaria, durante le quali gli investitori si rifugiano in strumenti finanziari più sicuri. Quindi, l'equazione è servita: i mutui a tasso fisso diventano subito meno cari quando i mercati salgono sulle montagne russe.

Le prove sono schiaccianti: un anno fa gli indici Eurirs hanno toccato il minimo di tutti i tempi (con l'indice a 20 anni sprofondato a quota 2,7%) proprio in concomitanza dell'acuirsi della crisi greca. E anche in questo mese di luglio il copione, con proporzioni meno eclatanti, si sta ripetendo. Nell'ultima settimana l'Irs a 20 anni è scivolato da quota 3,89 a 3,54. Una differenza di circa 30 punti base che, tradotta in interessi da pagare su un mutuo di 150mila euro a 20 anni, equivale a un risparmio tra i 5 e 6mila euro. Quindi, la regola è: chi è orientato al tasso fisso tenga sott'occhio i movimenti degli Irs nelle fasi di turbolenza, considerando però che l'Irs su cui verranno calcolate le rate viene fissato il giorno della stipula (e non quello del preventivo).

È vero anche che, pur essendo più vantaggioso rispetto a inizio mese, il mutuo a tasso fisso resta più caro dell'attuale variabile. Nel confronto tra le migliori soluzioni proposte su **Mutuisupermarket.it** emerge che (a parità di spread, 1,15%) il miglior fisso a 20 anni su un mutuo di 150mila euro si traduce in una rata di 967 euro contro gli 800 del variabile. A questa buona notizia (per chi parte oggi con il variabile) si affiancano però notizie meno buone: nei prossimi 3-4 anni gli Euribor sono destinati lentamente ad aumentare. L'Euribor a 3 mesi, oggi all'1,6% arriverà – secondo i mercati future – a dicembre 2015 al 3,2% (vicino ma sempre più basso rispetto all'attuale Irs a 20 anni).

Questo è quanto "pensano" oggi i mercati. Tuttavia, considerato che nessuno ha la sfera di cristallo, abbiamo provato a stressare il movimento delle rate di un mutuo stipulato oggi al verificarsi di altri tre scenari futuri. Ipotizzando che nei prossimi 10 anni tasso **Bce** ed Euribor non vadano oltre il 2% (complice uno scenario di stagnazione economica) il mutuo a tasso variabile vincerebbe nettamente sia con il fisso che con il misto (con un risparmio in termini di interessi nel primo caso di 23.700 euro e nel secondo di 10.600).

«Riteniamo più probabile però il secondo scenario prospettato – spiega Stefano Rossini, ad di Mutuisupermarket.it – quello in cui i tassi procedano in linea con le evidenze statistiche degli ultimi 10 anni e quindi con Euribor intorno al 3%. Anche in questo caso il variabile risulterebbe più vantaggioso». Come ballerebbero le rate, invece, nel caso si verifasse uno scenario apocalittico? Ovvero se l'Italia dovesse uscire dall'Ue con ritorno alla lira? In questo caso (tassi alle stelle tra l'8 e il 10% trascinati da un'inflazione impazzita) il mutuo a tasso fisso vincerebbe il confronto senza mezzi termini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE PAROLE CHIAVE

Irs

L'Irs o Eurirs (acronimo di Euro Interest Rate Swap, tasso per gli swap su interessi) è il tasso di riferimento, calcolato giornalmente dalla European banking federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano contratti a copertura del rischio di interesse. L'Eurirs è usato come tasso base per calcolare interessi fissi, come quello dei mutui e varia a seconda della lunghezza del finanziamento: ad esempio, un mutuo a tasso fisso a 20 anni viene generalmente offerto a un tasso di interesse dato dalla somma tra l'Irs a 20 anni e uno spread (cioè il margine di guadagno della banca)

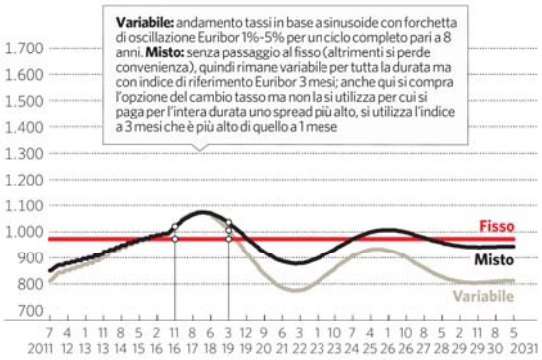
Euribor

L'Euribor (acronimo di Euro Inter Bank Offered Rate, tasso interbancario di offerta in euro) è un tasso di riferimento, calcolato giornalmente, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee. L'Euribor varia solamente in funzione della durata del prestito e non dipende dall'ammontare del capitale. La maggiorparte dei mutui a tasso variabile è legata all'andamento dell'Euribor, a cui le banche sommano uno spread

2

Tassi in rialzo

L'Italia resta nell'Ue; l'economia è in media ripresa e i tassi procedono in linea con le evidenze statistiche degli ultimi 10 anni

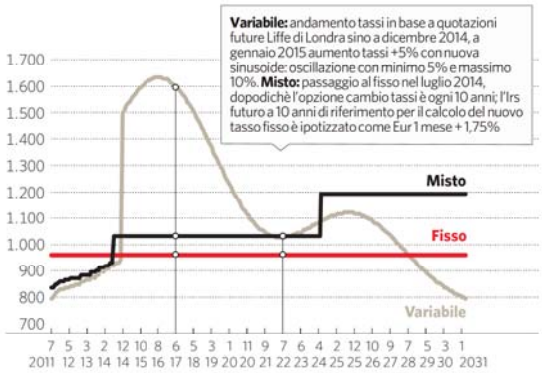


	VARIABILE	FISSO	MISTO
Rata media	886,24	967,70	952,16
Totale interessi a fine mutuo	62.696,73	82.247,47	78.519,41

3

Tassi fuori controllo

L'Italia esce dall'euro nel 2015; l'inflazione è alle stelle e così i tassi che volano tra l'8 e il 10%. Solo in questo caso conviene il fisso



	VARIABILE	FISSO	MISTO
Rata media	1.129,74	967,70	1.070,67
Totale interessi a fine mutuo	121.137,53	82.247,47	106.960,33

FONTE: Mutuisupermarket.it

CUBO

Tre mosse per rivedere la rata senza perderci

SURROGA E RINEGOZIAZIONE

Calcolare il debito residuo, simulazioni e poi in banca a trattare

Con un mutuo a tasso variabile stipulato oggi si pagano rate mediamente inferiori del 15-20% rispetto a quelle di un finanziamento a tasso fisso. Le rate variabili però sono destinate a salire nei prossimi anni rosicchiando via via buona parte di questo margine di guadagno. Dinanzi a questo scenario la soluzione "perfetta" potrebbe essere un mutuo a tasso misto, partendo con il variabile per poi tenersi pronti a effettuare lo switch in corsa, in caso di improvvisi rialzi dei tassi.

Tuttavia, i mutui a tasso misto oggi disponibili sul mercato costano cari, con spread più esosi di oltre 20-30 punti rispetto a quelli applicati variabile standard. Allo spread più caro bisogna aggiungere che i mutui a tasso misto sono agganciati all'Euribor a 3 mesi, che viaggia 20 punti base più alto del "fratello" a 1 mese. Quindi, i mutui a tasso misto, che idealmente sarebbero la soluzione migliore in momenti incerti, costano 50 punti base in più di spread, ovvero 7-8 mila euro in più sulla lunga distanza di un mutuo standard a 20 anni. Inoltre è raro trovare mutui a tasso misto flessibili, che diano cioè la possibilità di cambiare tasso più di una o due volte e nei momenti che si ritiene più opportuno.

La maggior parte dei prodotti offre uno o due switch in finestre temporali già prefissate, che non è detto coincidano con il momento ideale per cambiare il tasso.

E allora che fare? Partendo con una soluzione semplice (sia variabile o fisso) è possibile calibrare il tasso del proprio mutuo in corsa in tre passi. Innanzitutto bisogna individuare il debito residuo da versare (dato dalla differenza tra il capitale chiesto in prestito alla banca che ha concesso il mutuo e quello sinora restituto). Dopodiché è bene appuntarsi anche l'importo dell'ultima rata e il Tan (Tasso annuo nominale) che si sta pagando, e gli anni che mancano all'estinzione naturale del mutuo.

Il secondo passo consiste nell'effettuare simulazioni con le offerte di mutui di surroga proposte da altre banche. La surroga, già contemplata dall'articolo 1202 del Codice civile è stata rilanciata dalla legge Bersani bis (numero 40 del 2007): prevede che un debitore possa trasferire senza spese l'ipoteca iscritta a garanzia di un vecchio mutuo in un nuovo contratto concesso da un altro istituto (portabilità).

A questo punto, con in mano la nuova potenziale rata più vantaggiosa. ci si può recare presso la propria banca e provare la strada della rinegoziazione (non si cambia banca, si può cambiare tasso e durata del mutuo ma non l'importo). La domanda da porre allo sportellista è semplice: perché potrei avere queste condizioni quando in realtà sto pagando molto di più? Va ricordato però che l'istituto che ha erogato il mutuo ha la facoltà (e non l'obbligo) di rinegoziare le condizioni precedenti con condizioni migliori per il cliente (salvo i casi previsti dal decreto sviluppo 2011, convertito in legge la scorsa settimana, si veda articolo a destra). Di solito però succede che pur di non perdere il cliente la banca accetta di abbassare il tasso applicato. Proprio perché questi ha la possibilità anche di surrogare a zero spese il mutuo presso un altro istituto (si può cambiare tasso e durata del mutuo ma non l'importo). In questo caso le simulazioni effettuate e i preventivi richiesti (la prima mossa) ritornano utili.

È il momento di contattare l'istituto che offre le condizioni più vantaggiose sulla base del proprio profilo di rischio, e avviare la procedura di surroga.— **V. L.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CAMBIARE TUTTO: TASSO E IMPORTO

LA SOSTITUZIONE

Più liquidità ma anche altri costi

L'occasione del "cambio mutuo" può essere anche il momento opportuno per chiedere ulteriore liquidità. In questo caso non si parla più di surroga né di rinegoziazione ma di sostituzione (oltre a tasso e durata è possibile anche modificare l'importo del prestito). È bene sapere che modificando l'importo del finanziamento non si può mantenere la stessa ipoteca. Bisogna quindi iscrivere una nuova ipoteca con un nuovo atto notarile (che costa tra i 1.900 e i 2.300 su un un mutuo standard). Il cliente dovrà anche ripagare l'imposta sostitutiva (dallo 0,25 al 2% dell'erogato). Inoltre, se il nuovo mutuo è di importo superiore alla quota residua si perdono i benefici fiscali

Il Dl Sviluppo obbliga l'istituto a ridefinire il variabile

Opzione possibile per chi ha un contratto inferiore a 200mila euro e Isee sotto i 35mila

La rinegoziazione del mutuo è una facoltà per la banca e non un obbligo. Questa è la regola. Ma c'è un'eccezione che la trasforma in alcuni casi in un diritto per il mutuatario, e quindi in qualcosa di dovuto per la banca. La legge 12 luglio 2011 n. 106, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 160 del 12 luglio 2011, che converte il decreto sviluppo 70/2011 (più conosciuto con il nome "decreto sviluppo") introduce il «diritto alla rinegoziazione». In quali casi? Il diritto è esercitabile entro il 31 dicembre 2012 e, per poterne usufruire, bisogna superare una serie di paletti posti dalla normativa.

Innanzitutto il mutuo deve già essere stipulato o accollato alla data di entrata in vigore del decreto (quindi sono esclusi i mutui stipulati dopo il 12 luglio). C'è poi un limite sull'importo del mutuo originario, che non deve essere superiore ai 200mila euro. Possono rientrare nel "bonus rinegoziazione", inoltre, solo i mutui a tasso variabile per tutta la durata del contratto (quindi sono esclusi mutui a tasso misto compresi quelli che partono dal variabile). Ma non finisce qui: il mutuo deve essere stato stipulato per l'acquisto o la ristrutturazione di una abitazione; sono esclusi i casi in cui il mutuatario abbia avuto ritardi nel pagamento delle rate e quelli in cui il mutuatario abbia un reddito Isee (Indicatore della situazione economica equivalente) superiore a 35mila euro.

La normativa è chiaramente pensata per venire incontro a coloro che stanno pagando un mutuo a tasso variabile, destinato nei prossimi anni ad aumentare, e che vogliono passare al fisso senza essere costretti a "minacciare" la propria banca di surrogare presso un altro istituto il prestito ipotecario. Il tasso nuovo che il mutuatario otterrà dalla rinegoziazione «sarà un tasso fisso non superiore al tasso che si ottiene in base al minore tra l'Irs in euro a 10 anni e l'Irs in euro di durata pari alla durata residua del mutuo». Quindi, nella peggiore delle ipotesi (durata residua superiore a 10 anni al momento della rinegoziazione) si dovrà aggiungere allo spread il valore dell'Irs a 10 anni (martedì fissato al 3,16%). Si possono rinegoziare finanziamenti, fondiari o meno, concessi da banche e intermediari finanziari, ovvero concessi da enti di previdenza obbligatoria ai propri dipendenti o iscritti. — **V. L.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SU INTERNET

Calcola la rata al variare dei tassi
www.ilsole24ore.com/mutui

L'articolo ***Quando i mercati tremano è ora di scegliere il fisso*** fa parte della
Rassegna Stampa MutuiSupermarket

Confronta i migliori mutui online su **www.MutuiSupermarket.it**

MutuiSupermarket.it
La sicurezza di una scelta giusta