

Osservatorio Casa & Finanziamenti



Scenari I pro e i contro dei meccanismi alternativi ai tradizionali piani di ammortamento

Prestiti Così la rata è meno ballerina

Per evitare le impennate dei tassi si può chiedere di ricalcolare a ogni scadenza la quota capitale da restituire

DI GINO PAGLIUCA

Due mutui variabili uguali per data di partenza, somma finanziata, tasso iniziale, parametro di indicizzazione, spread e durata, possono richiedere esborsi diversi già a partire dalla seconda rata. Non è l'ennesimo tentativo per dimostrare che la matematica è un'opinione, ma è una questione tecnica che però ha importanti risvolti per chi deve scegliere un mutuo.

Le valutazioni

«La differenza di rata — spiega Stefano Rossini amministratore delegato di FairOne, la società che gestisce il portale web Mutui Supermarket — deriva dal diverso criterio di restituzione del capitale. In sede contrattuale si può infatti decidere — ma in realtà 99 volte su 100 la scelta la fa la banca senza che il cliente si ponga il problema — se effettuare tutto l'am-

mortamento del debito con un tasso uguale a quello iniziale o se ricalcolare a ogni rata la quota di capitale da restituire».

Ipotizziamo un mutuo ventennale da 100mila euro che parte a un tasso del 2,4% annuo, equivalenti allo 0,2% mensile, e che il tasso rimanga fermo per un anno mentre al 13esimo mese di colpo l'Euribor salga di un punto. La rata di partenza è di 525

euro. Se si sceglie la prima strada ogni rata comporterà una restituzione di capitale superiore dello 0,2% rispetto alla rata precedente, qualsiasi cosa succeda del parametro utilizzato per determinare gli interessi. E per effetto dell'aumento del Euribor la rata passerà a 605 euro; se si opta per la seconda modalità il ricalcolo dell'ammortamento invece farà salire la rata solo a 575 euro. I 30 euro rispar-

miati vanno ad aggiungersi al capitale da restituire.

Quando i tassi scendono sotto il livello iniziale il fenomeno è ovviamente speculare: il mutuo ricalcolato costa di più e il debito si riduce maggiormente.

Gli esempi

Nella tabella vediamo che cosa è successo a due mutui stipulati in fase di mercato diverse e ancorati all'Euribor trimestrale con spread 1,5%. Chi è partito nel 2003 e ha scelto l'ammortamento calcolato una volta per tutte ha finora pagato di più (424 euro per il finanziamento ventennale, 354 per il trentennale) e ha subito maggiormente le conseguenze della crisi dell'autunno 2008, perché allora, per il mutuo ventennale ha dovuto affrontare un aumento di oltre 202 euro rispetto alla rata iniziale, mentre con l'ammortamen-

to ricalcolato l'incremento è stato di soli 109 euro. Ma il debito residuo è oggi più basso di 611 euro.

Situazione opposta per i finanziamenti partiti nel 2007, a tasso più alto: chi ha scelto l'ammortamento prefissato ha speso nel prestito ventennale 2.264 euro in meno fino ad oggi, ma ha un debito residuo più alto di 2.314 euro.

Le banche tendenzialmente preferiscono l'ammortamento prefissato, perché consente una maggiore pianificazione dei conti e questo vale soprattutto nel caso in cui al mutuo sia legata un'assicurazione o un cap, ma nulla vieta di concordare prima della firma del contratto il ricalcolo dell'ammortamento.

«Tra le banche che normalmente operano con questo secondo sistema — riprende Rossini — ci sono Unicredit, CheBanca!, ma solo per il variabile tradizionale, Cariparma, IWBank. Secondo le nostre simulazioni compiute su cicli finanziari di otto anni la spesa totale per interessi è abbastanza allineata; il piano di ammortamento con quote fissate alla stipula permette un leggero risparmio in termini di interessi, intorno al 3-5% rispetto al piano di ammortamento con il ricalcolo. La rata però è più volatile ed è un aspetto di cui tenere conto in questa fase con il costo del denaro previsto in ascesa».

Il confronto

Come cambiano rata e capitale residuo a seconda del diverso sistema di ammortamento

	Mutuo di 100.000 euro 20 anni partito a giugno 2003			Mutuo di 100.000 euro a 20 anni partito a giugno 2007		
	Ammortamento Prefissato	Ricalcolato a ogni rata	Differenza	Ammortamento Prefissato	Ricalcolato a ogni rata	Differenza
Rata iniziale	590,29	590,29	0	699,23	699,23	0
Rata massima pagata	792,50	699,22	93,28	781,87	757,66	24,21
Esborso a oggi	59.259,33	58.835,38	423,95	27.348,56	29.613,40	-2.264,84
Debito residuo	68.555,82	69.167,18	-611,36	87.943,04	85.628,97	2.314,07

RP/Prola

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'articolo *Così la rata è meno ballerina* fa parte della sezione
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



Da oggi,
scegliere il tuo
Mutuo
è semplice...

Come andare
al **Supermercato**

Lista della spesa:

- Pane ✓
- Yogurt ✓
- Latte ✓
- Uova ✓
- Mutuo ?

Oltre 120 offerte mutui, fino al 100%

Servizio amichevole e gratuito

Tassi scontati e esclusivi. Provali!

RICHIEDI ONLINE IL TUO MUTUO E RISPARMIA >>

www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket è un servizio di FairOne S.p.A., mediatore credito regolamentato da Banca d'Italia, iscrizione n. 125524.

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta