Tassi veloci



62 PORTAFOGLIO

c_ec18_062_065-Mutui-L.indd 62 19/04/11 11.53

PORTAFOGLIO

mutui da fermare

durata del piano di rimborso.

Nulla di grave, almeno per adesso. Peccato, però, che la corsa dell'Euribor non sia affatto giunta al capolinea. Anzi, potrebbe essere soltanto agli inizi visto che la Banca centrale europea (Bce), nella prima settimana di aprile, ha alzato il costo del denaro ufficiale dall'1 all'1,25% e, nei prossimi mesi, attuerà quasi di sicuro una nuova stretta monetaria. La pensano così molti esperti delle case d'affari come **Stewart**

IMMOBILIARE La Banca centrale europea ha rialzato il costo del denaro. Che nei prossimi 18 mesi potrebbe salire fino a 2,5%. Ecco perché è giusto rifare oggi i conti del proprio finanziamento.

di Andrea Telara

Robertson, economista di Aviva Investors, che prevede una crescita dei tassi in Europa fino al 2% entro la fine dell'anno e sino al 2,25% nel corso del 2012. Per gli analisti di Schroders, invece, nell'arco dei prossimi 18 mesi il costo del denaro potrebbe toccare addirittura la soglia del 2,5%. Pure l'Euribor, com'è ovvio, si muoverà nella stessa direzione o, probabilmente, crescerà a un ritmo ancora più spedito visto che di solito anticipa di qualche

mese le future mosse della Bce. Risultato: le rate dei mutui sono destinate a salire ancora, almeno per quel 65% di risparmiatori che, nell'ultimo quinquennio, ha preferito indebitarsi a tasso variabile, piuttosto che a tasso fisso. «Fra due o tre anni i saggi d'interesse potrebbero crescere di almeno un paio di punti rispetto a oggi» dice a *Panorama Economy* Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline che fa anche una stima sul potenziale

Due idee per bloccare la rata

Sostituendo il vecchio mutuo variabile con un nuovo finanziamento di durata più lunga, si possono evitare gli effetti di futuri rialzi dei tassi, pagando addirittura una rata più bassa. L'ipotesi è che il vecchio mutuo venga sostituito con la procedura della surroga (che

consente di risparmiare sulle spese notarili per trasferire l'ipoteca da una banca all'altra). Chi sceglie un mutuo con cap per ridurre la rata deve allungare la scadenza sino a 25 anni. Per il finanziamento a tasso fisso occorre aumentare la durata sino a 30 anni.

VECCHIO MUTUO 817 € Rata odierna: taeg: 2,79% (tasso medio dei mutui variabili Finanziamento a tasso variabile secondo le ultime rilevazioni di Bankitalia) con debito residuo di 150 mila euro e scadenza a 20 anni 1ª IPOTESI*: **DOVE TROVARLO** 2ª IPOTESI**: DOVE TROVARLO sostituzione con un mutuo a tasso fisso ma con sostituzione con un mutuo a tasso variabile con cap con scadenza a 25 anni durata a 30 anni CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE **CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE** Gran mutuo Chiaro e Certo Gran mutuo fisso MutuiOnline MutuiOnline NUOVA RATA: € 729,15 NUOVA RATA: € 777,96 TAEG ATTUALE: 3,34% TAEG: 4,86% TASSO MASSIMO: 5,45% **BNL - GRUPPO BNP PARIBAS** ING DIRECT Mutuo Bnl Stop Mutuo Arancio Surroga MutuiOnline Mutui.it NUOVA RATA: € 743 NUOVA RATA: € 802,4 MutuiSupermarket e Mutui.it TAEG ATTUALE: 3,45% TAEG: 5,08% TASSO MASSIMO: 5,7% INTESA SANPAOLO **BNL - GRUPPO BNP PARIBAS** MutuiOnline **TrasformamutuoBnl** Domus Block e Mutui.it NUOVA RATA: € 791,55 NUOVA RATA: € 832,9 **MutuiOnline** TAEG ATTUALE: 3.57% TAEG: 5,4%-5,5% TASSO MASSIMO: 5,9%

* LA RATA DEL MUTUO CON CAP PUÒ SALIRE ANCORA (IN CASO DI FUTURI RIALZI DEI TASSI) MA NON PUÒ ANDARE IN OGNI CASO OLTRE I 900 EURO CIRCA

c_ec18_062_065-Mutui-L.indd 63

PORTAFOGLIO 63

^{**}LA RATA DEL MUTUO A TASSO FISSO RIMARRÀ COSTANTE PER TUTTA LA DURATA DEL PIANO DI RIMBORSO

PORTAFOGLIO

aumento delle rate da qui al 2013: nel caso di un finanziamento da 100 mila euro, il rincaro sarà tra gli 80 e i 120 euro al mese, per un totale di circa 1.000 e 1.400 euro all'anno.

Non è poco, se si considera che già oggi molti risparmiatori italiani faticano a far quadrare il proprio bilancio. Secondo un recente studio dell'Osservatorio regionale sul costo del credito (Orcc) promosso dalla Caritas, quasi il 50% delle famiglie di tutta la Penisola spende per il mutuo oltre un terzo del proprio reddito e ora, con l'aumento dei tassi, circa il 25% dei debitori rischia di trovarsi in difficoltà. Mettere un freno alle rate, dunque, diventa

un obiettivo irrinunciabile per molti. I risparmiatori che non sono ancora indebitati, dunque, devono pesare con attenzione sul piatto della bilancia i costi e i benefici del finanziamento che andranno a scegliere. Prestiti a tasso fisso o variabile, con il cap o indicizzati al costo del denaro della Bce: sono molte, infatti, le categorie di prodotti offerti oggi dalle banche italiane. Metterli a confronto, però, è abbastanza facile, almeno per chi usa abitualmente internet.

Negli ultimi due anni, infatti, sono nati in Italia diversi broker attivi nell'intermediazione di prestiti immobiliari attraverso il web, che hanno gettato il guanto di sfi124 mila

È l'importo medio in euro erogato alle famiglie italiane secondo i dati dell'Osservatorio MutuiOnline.it aggiornati a marzo 2011.



da allo storico leader del mercato MutuiOnline. Nell'autunno del 2009, per esempio, sono partite le attività di Mutui.it, fondato da un gruppo di ex manager di eBay Italia, a cui poi si sono aggiunti il portale Supermoney e, nelle settimane scorse, MutuiSupermarket, nato per iniziativa della società di mediazione creditizia FairOne. I quattro siti permettono di selezionare (e anche di richiedere online) il mutuo più conveniente, a seconda dell'importo desiderato e della scadenza prescelta. Nelle tabelle a pagina 63 Panorama Economy ha passato in rassegna l'offerta di questi operatori, selezionando per ognuno i due prodotti me-

Il variabile è (ancora) conveniente

Per chi deve accendere un mutuo oggi le possibilità da cui partire sono almeno quattro secondo le tipologie di finanziamento selezionate da *Panorama Economy* nell'ipotesi di un mutuo da 150 mila euro per un immobile

Tasso variabile indicizzato

	NOME MUTUO	BANCA	TAEG	SPESE	RATA
MUTUIONLINE	Gran Mutuo 0,99%	Cariparma - Crédit Agricole	2,47%	istruttoria € 800 perizia € 300	€ 659,56
	Mutuo Variabile	Webank	2,48%	istruttoria € 0 perizia € 0	€ 669,15
MUTULIT	Mutuo Arancio	Ing Direct	2%	istruttoria € 0 perizia € 0	€ 634,32
	Mutuo Variabile in promozione	CheBanca!	2,27%	istruttoria € 300 perizia € 200	€ 554,35 (in promozione per 12 rate. Rata ordinaria 654 €)
SUPERMONEY	Mutuo Variabile	CheBanca!	2,27%	istruttoria e perizia € 500	€ 554 (in promozione per 12 rate. Rata ordinaria 654 €)
	Mutuo Acquisto	UniCredit Family Financing	3,09%	istruttoria e perizia € 600	€ 693
MUTUISUPERMARKET	Mutuo Variabile	CheBanca!	2,54%	istruttoria € 300 perizia € 200	€ 674,44
	Mutuo Variabile	Unicredit	2,78%	istruttoria € 350 perizia € 250	€ 684,31

Variabile con cap

	NOME MUTUO	BANCA	TAEG	SPESE	RATA
MUTUIONLINE	Mutuo Variabile	CheBanca!	3,03%	istruttoria € 300 perizia € 200	€ 710,93
MUTUK	Mutuo Tetto al tasso	Gruppo Bipiemme	3,13%	istruttoria € 250 perizia € 250	€ 713,43
MUTUI.IT	Mutuo Variabile con Cap Promozione	CheBanca!	2,86%	istruttoria € 300 perizia € 200	€ 598,74 (promoz. per 12 rate. Rata ord. 698,74 €)
	Mutuo tasso protetto	Barclays Bank	2,89%	istruttoria € 350 perizia € 285	€ 680,42
SUPERMONEY	Mutuo Variabile con cap	CheBanca!	2,86%	istruttoria € 300 perizia € 200	€ 599 (in promoz, per 12 rate. Rata ordinaria 699 €)
	Mutuo Geniale Rata Protetta	Banca Popolare di Verona	3,45%	istruttoria e perizia € 1.750	€ 704
MUTUISUPERMARKET	Mutuo Variabile con cap	CheBanca!	3,03%	istruttoria € 300 perizia € 200	€ 711,32
	Mutuo Tasso Protetto	Woolwich Mutui	3,56%	istruttoria € 350 perizia € 285	Prime 2 rate, € 680,50 Rate successive € 707,26

64 PORTAFOGLIO

c_ec18_062_065-Mutui-L.indd 64 19/04/11 11.53

no costosi in quattro categorie diverse di finanziamenti.

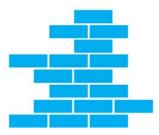
La soluzione più efficace per bloccare le rate è ovviamente l'accensione di un mutuo a tasso fisso, che permette di dormire sonni tranquilli fino alla fine del piano di rimborso. Ma la serenità ha un prezzo: i finanziamenti a interessi costanti sono infatti abbastanza cari e, per un debito da 150 mila euro con scadenza a 25 anni, la rata è superiore di circa 200 euro rispetto a quella prevista per un prestito a tasso variabile di uguale importo e durata.

A chi non è disposto a tirare troppo la cinghia, dunque, gli esperti consigliano di indirizzarsi piuttosto su soluzioni diverse. Nicola Generani, direttore marketing retail di Cariparma Crédit Agricole, segnala per esempio i mutui col cap, cioè i finanziamenti a tasso variabile che prevedono un tetto massimo per gli interessi passivi, i quali non possono mai andare oltre una soglia predeterminata (cap), fissata in genere tra il 5,5 e il 6% all'anno.

Dello stesso parere è anche Alberto Genovese, amministratore delegato Mutui.it, che ricorda però come i finanziamenti col tetto siano leggermente più costosi rispetto agli altri prestiti a tasso variabile, mentre il cap è fissato dalle banche a un livello ben più alto dei tassi attuali di mercato. Risultato: questi prodotti, in real-

2,37%
Secondo MutuiOnline.it è il tasso medio sul variabile con

tasso medio sul variabile con scadenza 25 anni che è stato applicato fino al 6 aprile: il tasso medio sul fisso è del 4,89%.



tà, fermano la crescita delle rate soltanto nel caso di un rialzo abbastanza sostenuto del costo del denaro. Il consiglio di Francesca Tedeschi, responsabile del'istituto di ricerche Of-Osservatorio finanziario, è invece di guardare con maggior attenzione ai mutui indicizzati al tasso ufficiale della Bce. «È un parametro molto più stabile dell'Euribor e, in questo momento d'incertezza, espone a un minor rischio di oscillazione delle rate» dice. Per chi, invece, ha già sottoscritto un mutuo variabile, la soluzione ottimale è sostituire il vecchio prestito con un nuovo finanziamento a interessi fissi o col cap, pagando meno ma più a lungo.

che vale almeno 200 mila euro, da rimborsare in 25 anni. Nelle tabelle in basso sono riportate le migliori offerte secondo MutuiOnline, Mutui.it, Supermoney e MutuiSupermarket, i comparatori online più usati dal mercato. Dalla classifica emerge che il variabile puro è ancora il più conveniente, seguito dal variabile con cap che mette un tetto alla rata, mentre il fisso costa già quasi 200 euro in più del variabile.



Variabile indicizzato al tasso Bce

	NOME MUTUO	BANCA	TAEG	SPESE	RATA
MUTUIONLINE	Mutuo Variabile Bce	Webank	2,68%	istruttoria € 0 perizia € 0	€ 684,31
	Mutuo facile a tasso variabile Bce	Banca Popolare di Vicenza	2,87%	istruttoria € 0 perizia € 270	€ 691,97
HI.	Mutuo Tasso Variabile Bce	UniCredit Family Financing	2,92%	istruttoria € 350 perizia € 285	€ 699,59
MUTUI.IT	Mutuo Arancio Acquisto	Ing Direct	2,98%	istruttoria € 0 perizia € 0	€ 707,34
SUPERMONEY	Mutuo a Tasso Variabile Bce	Banca Popolare di Bari	3,57%	istruttoria e perizia € 1.002	€ 715
	Mutuo a Tasso Variabile BCE	Banca Popolare di Milano	3,68%	istruttoria e perizia € 850	€ 731
MUTUISUPERMARKET	Mutuo Variabile Bce	Unicredit	2,99%	istruttoria € 350 perizia € 250	€ 699,67
	Mutuo Variabile Bce	Bnl Gruppo BnpParibas	3,28%	istrutt. € 1.275 perizia € 250	€ 719,14

Tasso fisso

-	1 4330 11330						
	NOME MUTUO	BANCA	TAEG	SPESE	RATA		
MUTUIONLINE	Gran Mutuo fisso	Cariparma - Crédit Agricole	4,84%	istruttoria € 800 perizia € 300	€ 842,29		
	Mutuo Fisso	CheBanca!	4,96%	istruttoria € 300 perizia € 200	€ 864,69		
MUTUI.IT	Mutuo Fisso promozione	CheBanca!	4.96%	istruttoria € 300 perizia € 200	€ 764,69 (in promoz. per 12 rate. Rata ordinaria 864,69€)		
	Mutuo Spensierato	Bnl - Gruppo Bnp Paribas	5,01%	istrutt. € 1.275 perizia € 250	€ 859,4		
SUPERMONEY	Mutuo Fisso	CheBanca!	4,96%	istruttoria e perizia € 500	€ 765 (in promoz. per 12 rate. Rata ordinaria 865 €)		
	Mutuo Acquisto	IWBank	6,62%	istruttoria e perizia € 0	€ 922		
MUTUISUPERMARKET	Mutuo Fisso	CheBanca!	4,96%	istruttoria € 300 perizia € 200	€ 864,69		
	Mutuo Spensierato	Bnl - Gruppo Bnp Paribas	5,05%	istrutt. € 1.275 perizia € 250	€ 859,5		

PORTAFOGLIO 65

c_ec18_062_065-Mutui-L.indd 65