



# COME PROTEGGERE I TUOI SOLDI

## La gestione del mutuo

# LE MOSSE PER RIDURRE LA RATA

### Quando conviene passare dal fisso al variabile o rinegoziare - Attenzione all'aumento dei costi

Maximilian Cellino  
Michela Finizio

Si intravede uno spiraglio sul mercato dei mutui, ridotto in modo drastico negli ultimi mesi dal crollo della domanda e dal contemporaneo irrigidimento delle condizioni di accesso ai prestiti per la casa. Se sul primo fronte, infatti, gli ultimi dati diffusi da Cif evidenziano per il primo semestre del 2012 una preoccupante riduzione del 44% rispetto ai mesi prima, le banche sembrano invece ancor in parte allentate la stretta creditizia nei confronti delle famiglie.

#### La spinta della Bce

La conferma di una sensazione che già si era intravista nell'assottimento degli spread medi praticati sulle nuove erogazioni (che dopo esser triplicati in pochi mesi sono mantenuti attorno al 3%) è arrivata ieri dall'inchiesta trimestrale della Banca d'Italia fra i principali istituti di credito nazionale. Le risposte evidenziano che fra aprile-giugno le condizioni di accesso ai mutui sono rimaste sostanzialmente invariate: la situazione, insomma, non è né migliorata, né peggiorata ed è già un passo avanti.

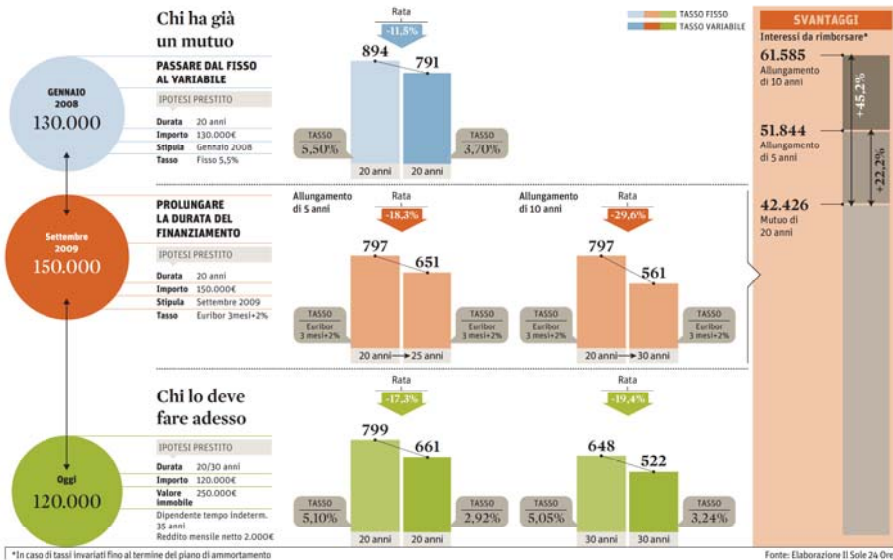
«Se nei primi 4-5 mesi dell'anno il numero delle erogazioni si era ridotto all'osso, a giugno e luglio qualche banca ha iniziato con molta cautela a riaprire i rubinetti del credito», conferma Stefano Rossini, amministratore delegato del broker online MutuiSupermarket. Il problema è che la schiarita, vero o presunto, è legata in gran parte alle operazioni (Ltro) con cui la Bce ha elargito denaro a basso costo e a medio-lungo termine alle banche stesse. Ed è soprattutto la conseguenza dell'abbassamento nei primi tre mesi dell'anno di uno spread, quello fra Btp e Bund tedeschi, che influenza

#### QUEL COSTO IN PIÙ

Lo spread resta la variabile più importante da considerare per verificare se conviene cambiare il proprio finanziamento sulla casa

#### Tre strade per alleggerire il mutuo

Le soluzioni possibili per chi ha già un prestito-casa e per chi lo deve ancora stipulare



indirettamente la capacità degli istituti italiani di raccogliere denaro.

«Ci sono voluti almeno 3 mesi di continue riduzioni dello scarto fra titoli italiani e tedeschi», spiega Rossini, «perché le banche un atteggiamento più aperto nei confronti della clientela». Ora che l'aria sui mercati si è fatta di nuovo cupa esiste quindi il rischio che lo spiraglio degli ultimi due mesi possa richiudersi, con una conseguente maggior selettività delle banche e danno soprattutto dei lavoratori atipici, di chi chiede un ammontare elevato rispetto al valore dell'abitazione (loan-to-value) o di chi ha un rapporto rata/reddito significativo.

#### Le strade per risparmiare

Se chi deve stipulare un nuovo prodotto può scegliere fra tassi fissi a partire dal 3% e variabili circa due punti percentuali più sotto (con un risparmio immediato del 7-20%, ma un rischio potenziale quando i tassi torneranno a salire), chi già ha in mano il mutuo si chiede come poter ridurre la propria rata. Difficile, con Euribor ormai vicino allo zero, ottenere sui variabili le condizioni migliori di quelle che si hanno al momento. In questo caso l'unica via (come si vede nei grafici e nelle risposte delle banche a fianco) è allungare il prestito: operazione che permette di abbattere anche del 30% l'esborso mensile, ma che a lungo andare è anche molto onerosa perché impone di versare nel complesso una maggior quantità di interessi.

Chi invece intende passare dal fisso al variabile dovrà valutare con attenzione le conseguenze di una scelta che permette di ottenere un risparmio significativo nell'immediato e probabilmente nei prossimi 5 anni (vista la situazione economica europea), ma che nel lungo termine potrebbe rivelarsi potenzialmente pericolosa. Ed è doveroso contrariarsi con le «resistenze» delle banche, che ormai quasi regolarmente applicano tassi più elevati ai mutui per sostituzione rispetto a quelli di nuova stipula, ad accettare le operazioni di surroghe.

#### LE 5 DOMANDE

### Le offerte delle banche per migliorare i tassi

Abbiamo interpellato alcuni dei principali istituti di credito che operano in Italia per conoscere le loro offerte di mercato. Due le ipotesi e i profili sottoposti: quali soluzioni proponete per abbassare la rata di un vostro cliente (famiglia con due redditi percepiti) titolare di un mutuo a tasso fisso al 5,5 per cento? Quali soluzioni proponete a una famiglia con le stesse caratteristiche della precedente, titolare di un mutuo a tasso variabile con spread del 2 per cento? Gli istituti coinvolti, inoltre, sono stati interrogati circa la loro disponibilità a concedere mutui con finalità di surroghe (e in caso positivo con quali limiti, legati alla soglia di debito residuo e alla differenza di spread rispetto ai mutui prima-casa). Sulle nuove stipule, infine, abbiamo chiesto alle banche il rapporto fra capitale richiesto e valutazione della casa (loan-to-value) e quello fra rata e reddito disponibile oltre i quali il mutuo non viene concesso e quali stanziamenti destinati ai lavoratori atipici (con contratto a tempo determinato o partita Iva).

### BARCLAYS

#### Il fisso si rinegozia allungando i tempi

Al cliente che entra in filiale per rinegoziare il proprio mutuo a tasso fisso al 5,5%, Barclays propone di allungare la durata del mutuo originariamente richiesto. Difficile trovare tassi più convenienti, ma la rata può diventare più sostenibile allungando il piano di ammortamento. L'istituto di credito britannico concede mutui per surroghe alle stesse condizioni previste per i prodotti con finalità di acquisto, a patto che l'importo non sia inferiore ai 70mila euro. Alla famiglia che invece vuole migliorare un variabile con spread del 2%, Barclays propone una formula di mutuo con possibilità di passaggio al fisso per 2, 3 o 10 anni, opzione che i clienti possono esercitare anche più volte. Sulle nuove stipule, invece, la banca si ferma a un loan-to-value del 75% e una rata-reddito al 35% del reddito lordo percepito dai richiedenti.

### CHE BANCA!

#### Il passaggio alla rata indicizzata conviene

Si può passare da un fisso al 5,5% a un variabile più conveniente con Che Banca. Un nucleo finanziario con due redditi percepiti che si trovasse in questa situazione di partenza, potrebbe rinegoziare il prodotto con un variabile classico o con rata protetta, ottenendo così un valore più competitivo di quello di partenza e inferiore al 4%. Chi invece avesse un variabile con spread del 2% può richiedere una durata più lunga, oppure scegliere prodotti che offrono una protezione contro gli aumenti della rata. Che Banca si allea con le surroghe, ma il capitale finanziabile in questo caso non può essere inferiore ai 100mila euro ed è prevista una maggiorazione di spread rispetto al mutuo classico per acquisto di 25 punti base. Sulle nuove stipule, invece, il limite massimo in termini di loan-to-value è dell'80 per cento.

### CREDEM

#### Consulenza ad hoc per valutare il rischio

La consulenza personalizzata rappresenta per Credem una fase fondamentale per condividere con il cliente eventuali soluzioni. Se l'obiettivo è abbattere l'importo della rata di un variabile, la prima proposta della banca è l'allungamento della durata del finanziamento. Ogni altra valutazione viene personalizzata: ad esempio se un cliente in fase di erogazione è stato più propenso a scegliere un tasso fisso è da considerare la sua limitata inclinazione al rischio, anche alla luce di una rata più elevata. In questo caso Credem è disponibile a considerare la trasformazione in variabile o misto, ma valutando i possibili impatti di rischio legati alle fluttuazioni dei tassi. Esistono prodotti che permettono l'accesso creditizio per lavoratori atipici, con contratto a tempo determinato o partite Iva, ai quali potrebbero essere richieste eventuali garanzie aggiuntive.

L'euro - osserva Zingales - doveva nascere e consolidarsi di un processo di integrazione economica e culturale. Perché una moneta comune funzioni, non basta avere un'area di libero scambio. Occorre che all'interno di quest'area ci sia un simile livello di sviluppo economico ed amministrativo, un'ampia mobilità del lavoro, ed esistano meccanismi di compensazione fiscale per le regioni più duramente colpite da uno shock». Zingales re-introduce le «riflessioni draconiane» pubblicate assieme a Roberto Perotti sul Sole 24 Ore nell'estate del 2011, come premessa al Manifesto per lo sviluppo: «Avanziamo una serie di proposte e ammoniamo il governo Monti tra il dicembre del 2011 e il luglio di quest'anno ricalcano quella lista. Ma sono state adottate troppo tardi e non hanno risolto sufficientemente la fiducia dei mercati nei nostri confronti».

**LA PAROLA CHIAVE**

**Surroghe**

È l'operazione con cui si sposta il mutuo presso una banca differente per accedere a migliori condizioni. In sostanza si accende un nuovo prestito utilizzando l'ipoteca originaria. Il Decreto Bersani del 2011 ha semplificato oneri e procedure per l'avvio di una surroghe, stabilendo che non vi siano costi aggiuntivi per il cliente. Per valutare la migliore soluzione di surroghe occorre verificare con precisione le condizioni e i costi del mutuo che si sta già rimborsando (tasso, spese, rate, durata e capitale residuo) e accertarsi prima che non sia possibile rinegoziare il mutuo in essere con la propria banca.

### ING DIRECT

#### Opzione ogni 5 anni: più flessibilità

Rispetto a un fisso al 5,5% Ing Direct potrebbe offrire al cliente un prodotto alternativo più flessibile: con «l'asso Fisso 5 Rinegoziabile» il cliente potrebbe accedere per 5 anni a un fisso del 4,75% (2,70% spread in 5 anni). Alla fine del quinto anno (e successivamente ogni 5 anni) il cliente potrà poi scegliere se confermare il tasso fisso o passare al variabile: in entrambi i casi lo spread sui tassi del momento sarà del 3,45%. Per il variabile l'unico miglioramento proposto è l'allungamento della durata del finanziamento. Per le surroghe Ing Direct propone uno spread superiore di 0,25% rispetto ai valori applicati sui mutui di acquisto. Il costo superiore dipende dal fatto che la Banca in tal caso deve accollarsi il costo notariale dell'atto. L'istituto concede nuovi mutui con loan-to-value fino all'80% e rapporto rata-reddito fino al 40%.

### INTESA SANPAOLO

#### Rate più leggere se cresce la durata

Intesa Sanpaolo propone un allungamento del piano di ammortamento, sia per abbattere l'importo della rata di un mutuo a tasso fisso al 5,5% (per evitare rischi legati ad aumenti futuri del tasso), sia nel caso di un mutuo a tasso variabile con spread del 2%. Il gruppo offre mutui con finalità di surroghe nei suoi sportelli e propone gli stessi tassi dei mutui con finalità di acquisto di una prima casa (dei costi aggiuntivi si fa carico la banca). Esistono da tempo anche dei prodotti per lavoratori atipici: si richiede che il mutuatario abbia lavorato consecutivamente per un certo numero di mesi negli ultimi due anni. Sulle nuove stipule, il loan-to-value è limitato all'80% e il rapporto rata-reddito fra il 35 e il 40% (ma possono essere in presenza di specifiche coperture assicurative e fiduciarie).

### UNICREDIT

#### Prodotti per giovani a costi calmierati

La scelta del tipo di tasso, variabile o fisso, resta legata alla capacità del cliente di sopportare la variabilità nel tempo della rata, non solo a una convenienza momentanea. A dirlo è Unicredit che per rinegoziare un tasso fisso al 5,5% propone l'allungamento del piano di ammortamento. Per rinegoziare un variabile con spread del 2%, invece, secondo l'istituto non sono possibili soluzioni migliorative, considera l'attuale pressione sui tassi. Le surroghe vengono concesse con le stesse condizioni di spread. E per i lavoratori atipici l'offerta Unicredit dedicata ai giovani si basa sulla convenzione con il Ministero della Giustizia che prevede tassi e condizioni agevolate con spread fra il 1,20% e il 1,50%, senza alcuna garanzia aggiuntiva. Sulle nuove stipule il rapporto loan-to-value non supera l'80% e non sono previste deroghe.

### WE@BANK

#### Si alle surroghe ma lo spread sale

Si alle surroghe con We@Bank, ma solo per importi minimi di 100mila euro e con uno spread maggiorato dello 0,50%, superiore quindi a quello per l'acquisto di un'abitazione principale. Ad una famiglia con due redditi, titolare di un mutuo a tasso fisso al 5,5%, la banca propone un più conveniente tasso variabile che potrebbe attestarsi intorno al 3%. Ad una famiglia, invece, titolare di un mutuo a tasso variabile con spread del 2%, consiglio di attendere e beneficiare dell'attuale andamento discendente dei tassi Euribor. Per i lavoratori atipici non ci sono offerte ad hoc: la banca richiede le necessarie tutele (per esempio garante aggiuntivo) senza applicare differenze di prezzo. Sulle nuove stipule, We@Bank finanzia fino al 70% del valore dell'immobile, che sale fino all'80% in presenza di determinati requisiti.



L'articolo *Le mosse per ridurre la rata* fa parte della  
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



**Filiale 1**      **Filiale 3**

**Filiale 2**

**MutuiSupermarket**

**Mutuo? La fermata giusta è MutuiSupermarket!**

Tassi variabili da 3,25% e Fissi da 5,58%\*

**TROVA ORA IL TUO MUTUO >>**

\*Rilevazioni TAN effettuate il 24/7/2012 sul sito [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it) per un mutuo di importo 140.000 Euro

**MutuiSupermarket**

Confronta i migliori mutui online su [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it)

[MutuiSupermarket.it](http://MutuiSupermarket.it)

La sicurezza di una scelta giusta