

# È ALLARME MUTUI, COME SOPRAVVIVERE SENZA RIMETTERCI

*L'ideale, in questo momento di mercato, è rinviare finché è possibile la firma di un finanziamento ipotecario. Ma per chi non può proprio farne a meno, c'è un decalogo di prudenza da osservare scrupolosamente*

di Vito Lops

**R**endimenti dei Btp sui massimi storici (con punte oltre il 6,5%).

Spread con il Bund tedesco fino a 500 base. Oro che scivolava da 1.900 a 1.700 dollari. Borse sulle montagne russe. Insomma, la nuova ondata della crisi finanziaria, scoppiata nel luglio scorso e via via aggravatasi fino alla crisi politica delle ultime settimane, non lascia tranquilli gli investitori – spaventati dalla maggiore rischiosità di titoli che fino a poco tempo fa sembravano porti sicuri – e preoccupa anche chi è alle prese con la stipula di un nuovo mutuo ipotecario o ha intenzione di cambiare il tasso del mutuo in corsa perché ritenuto troppo caro. Come mai? Se aumenta il differenziale di rendimento tra Btp-



quando, a loro volta, lo prestano. Questo circolo vizioso aiuta a capire come mai prima a settembre e poi a ottobre, le banche hanno alzato in modo improvviso e violento gli spread applicati sui tassi dei mutui portando la media dall'1,5% di inizio anno fino al 2,33%, secondo le elaborazioni di MutuiSupermarket.it. Se poi si guardano i tassi peggiori, e non quelli medi, si arriva addirittura a spread superiori al 4%. Il che significa che alcuni mutui oggi sono offerti a un tasso finale (ottenuto sommando lo spread bancario all'indice Euribor per chi sceglie il tasso variabile o all'indice Eurirs per chi sceglie il fisso) del 6,5%- 7%. Ciò influenza la domanda, crollata del 33% a ottobre rispetto allo stesso mese dello scorso anno. Il che sembra un paradosso finanziario se

si considera che i tassi europei di riferimento utilizzati per il calcolo delle rate dei mutui (Euribor ed Eurirs) sono ai minimi storici. E sembrano destinati a scendere ulteriormente. Non a caso il nuovo governatore della Banca centrale europea, Mario Draghi, ha tagliato a novembre il costo del denaro nel suo primo intervento a Francoforte: dall'1,5% all'1,25%. E secondo gli esperti potrebbe operare un nuovo taglio di 25 punti base a breve. Il taglio del tasso Bce influenza gli indici Euribor (ad esso collegati) agganciati al calcolo delle rate dei mutui variabili. Ai minimi di sempre anche gli indici Eurirs (parame-

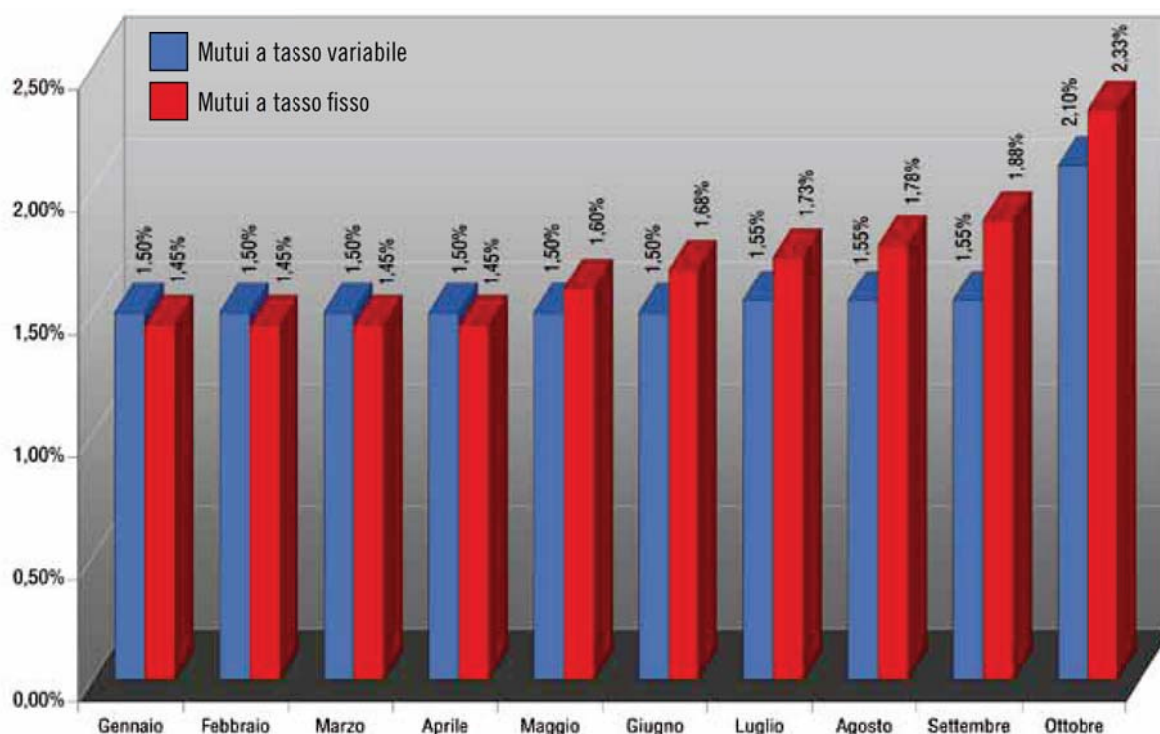
**Da un anno all'altro la domanda è crollata e i tassi finali sono saliti al 6,5-7%**

Bund aumenta il rischio Paese per l'Italia. Di conseguenza, le banche italiane sono costrette a pagare di più per prendere denaro in prestito sul mercato interbancario. E, di riflesso, chiedono tassi più alti a famiglie e imprese

## OCCHIO AL CAP, IL TRANELLO NASCOSTO DAI MUTUI VARIABILI

I mutui con cap sono andati molto in voga nel triennio 2007-2009 e vengono proposti anche oggi da molti istituti di credito. Come funzionano? Si tratta di mutui a tasso variabile protetto. Il tasso può salire (se salgono nel frattempo gli indici Euribor o Bce a cui è agganciato) fino a una certa soglia (il cap appunto). Dopodiché ulteriori aumenti dei tassi non hanno più impatti sulle rate. Sono convenienti? In teoria sì. Tuttavia spesso sono proposti con spread superiori di 40-50 punti base rispetto al variabile standard. In questo caso il costo eccessivo vanifica la convenienza. Dato che un sovracosto di 40-50 punti base di spread equivale a 5-6mila euro di interessi in più su un mutuo di 150mila euro a 20 anni.

## L'ANDAMENTO DEGLI SPREAD SUI MUTUI



Fonte: Osservatorio tassi MutuiSupermarket.it

tri di riferimento per i mutui a tasso fisso). Questi seguono il rendimento del Bund tedesco. Rendimento che è in netto calo proprio in virtù dell'alta domanda di titoli tedeschi.

In questo scenario complesso, cerchiamo di capire come può orientarsi chi in questo momento sta pensando di chiedere un nuovo mutuo o surrogare un vecchio mutuo con un nuovo

prestito ipotecario. La buona notizia è che per chi sta rimborsando un mutuo il recente aumento degli spread è ad impatto zero.

I nuovi spread, infatti, non intaccano il contratto firmato in precedenza con la banca e sulla base del quale si stanno già pagando le rate. Chi è, invece, orientato oggi a chiedere un mutuo deve fare molta attenzione. L'effetto degli spread impazziti è parzialmente mitigato dal fatto che, come visto, gli indici europei di riferimento (Euribor e Irs) sono ai minimi storici. Quindi, complessivamente, non mancano le occasioni per spuntare un tasso finale intorno al 5% (storicamente non alto). Tuttavia, vale anche la seguente regola: bloccare per tutta la durata uno spread altissimo non è la migliore strategia finanziaria. Per cui, in attesa di chiarite sulla ricapitalizzazione delle banche

## QUANTO COSTANO 150MILA EURO PER 20 ANNI

### LE MIGLIORI OFFERTE A TASSO VARIABILE...

Banca	SPREAD	TAN	TAEG	RATA
Gruppo UBI	1,65%	2,85%	3,08%	€ 820,68
ING Direct	2,10%	3,32%	3,40%	€ 856,13
BNL	2,10%	3,30%	3,54%	€ 854,60
CheBanca!	2,70%	3,92%	4,13%	€ 902,66
Barclays	2,55%	4,03%	4,29%	€ 910,44

### ...E TASSO FISSO

Banca	SPREAD	TAN	TAEG	RATA
BNL	-	4,90%	5,21%	€ 981,67
Gruppo UBI	1,95%	4,97%	5,29%	€ 987,45
BHW	-	4,95%	5,35%	€ 985,80
Barclays	2,70%	5,59%	5,93%	€ 1.039,47
IW Bank	3,00%	5,89%	6,08%	€ 1.065,15

Fonte: MutuiSupermarket.it



#### Vito Lops

• Nato nel 1978 ad Andria vive a Milano dal 2005

• **Giornalista economico**, appassionato di Borse, finanza e risparmio personale, è redattore al Sole 24 Ore e cura il blog dedicato alla trasparenza dei contratti finanziari e degli investimenti (<http://vitolops.nova100.it/sole24ore.com>)

• **Rubrica**: ogni settimana cura la pagina dedicata al tema mutui di Casa24 Plus, il settimanale dedicato al mercato immobiliare del Sole 24 Ore, illustrando le tendenze di mercato e fornendo consigli sui finanziamenti.

## UN MANUALE PER RISPARMIARE 40MILA EURO

**A**l tema ha dedicato anche "Il mutuo perfetto", un libro che offre consigli pratici alle oltre 500mila famiglie che ogni anno stipulano un mutuo ipotecario e a tutti coloro che hanno intenzione di migliorare in corsa le condizioni di un vecchio mutuo. Seguendo le semplici istruzioni contenute nel libro è possibile risparmiare fino a 40mila euro (tra costi e interessi non pagati) su un mutuo standard di 150mila euro. Perché il mutuatario medio, il giorno in cui firma il contratto, si condannava inconsapevolmente a spendere molto di più (in termini di spese e interessi) del necessario. In pratica: è come se per due/tre anni andasse a lavorare a vuoto perché regala l'equivalente in stipendi e redditi a chi eroga il mutuo. A causa della disinformazione sulle clausole contrattuali. Ma non se ne rende conto. Perché vive il prestito per l'acquisto, la ristrutturazione della casa e per la liquidità come un macigno da portare sulle spalle. E perché finisce per stipulare nella maggior parte dei casi

un "mutuo pigro", sottoscritto pigramente, senza informarsi adeguatamente sul contratto, finendo per fidarsi dei consigli di chi gli propone il mutuo, che però opera in un evidente conflitto di interessi. Mentre, conoscendo e applicando alcune semplici regole finanziarie, chiunque può ribaltare l'accezione di mutuo: da un pesante debito a una forma di investimento, evitando di sperperare risparmi e conservando in tasca un gruzzolo significativo da destinare ad altri investimenti e al miglioramento della qualità della vita. Nelle 160 pagine di questo libro, edito dal gruppo 24 Ore, sono svelati tutti i segreti su come stipulare il mutuo perfetto al posto del "mutuo pigro". Abbattendo sia le voci di costo (istruttoria, perizia, assicurazioni, ecc.) che quelle legate agli interessi (spread, euribor, adeguamento tassi nel tempo). E' sufficiente investire tre ore del proprio tempo in questa lettura. Seguendo la logica "più conosci più risparmi/guadagni". Ulteriori info su [www.iltuomutuoperfetto.it](http://www.iltuomutuoperfetto.it)



europee e sulla crisi del debito nell'Eurozona, potrebbe essere anche saggio rimandare, se è possibile, l'appuntamento con il mutuo. Oppure una buona strategia potrebbe essere quella di chiedere un mutuo oggi (alle migliori condizioni possibile) con uno sguardo pronto alla surroga non appena gli spread,

immobile - basandosi sui vecchi spread, poi balzati verso l'alto prima della firma. In questo caso ci si trova incastrati. Cosa fare? Si può contestare il nuovo spread applicato dall'istituto? Per capirlo bisogna individuare la differenza tra tasso di preventivo e tasso di stipula. Raramente coincidono perché gli istituti di credito si riservano la possibilità di cambiare le condizioni in corsa. Non tutti operano allo stesso modo, però. Cariparma, ad esempio, congela il tasso di preventivo per otto mesi. Purtroppo è

una goccia nell'Oceano perché altri istituti (fra cui Ing direct, Chebanca!, Webank) indicano nel preventivo il periodo di validità dello spread, che però solitamente dura circa un mese o comunque non si spinge fino agli otto mesi di Cariparma. An-

che Bnl e Intesa pongono come limite un mese. Ma è davvero difficile concludere l'intera pratica - dall'istruttoria con perizia alla stipula dal notaio all'acquisto della casa - in un mese.

Per cui è come dire che comunque le banche, sia pure indirettamente, si riservano la possibilità di cambiare, prima della stipula, lo spread concordato preventivamente. Insomma, dipende da banca a banca e da preventivo e preventivo (un documento da leggere con attenzione e magari da far cambiare - se ci si riesce - nel caso in cui la durata del tasso di preventivo sia risicata). Ma le evidenze dimostrano che la maggior parte degli istituti si riservano il bonus di cambiare lo spread in corsa. E chi non riesce a contrastarli, negoziando duramente, resta magari nel labirinto del carotassi, con rate improvvisamente più care.

## Attenti alle furbizie delle banche che alzano il prezzo tra il preventivo e la stipula dell'atto

ci si augura, dovessero essere ritoccati verso il basso. La situazione è più complicata per chi ha chiesto il preventivo in primavera o estate e non ha ancora firmato il mutuo ma ha avviato la pratica - magari firmando un preliminare per l'acquisto di un

L'articolo *E' allarme mutui, come sopravvivere senza rimetterci* fa parte della  
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)

# MutuiSupermarket

**TROVA IL TUO MUTUO TRA 330 OFFERTE**

-  **TASSI SCONTATI e ESCLUSIVI, fino a 40 ANNI**
-  **OTTIENI LA FATTIBILITA' in 48 ORE**
-  **SERVIZIO GRATIS AL 100%**

Tassi variabili da 3,77% e Fissi da 5,80%\*

**RICHIEDI ORA  
IL TUO MUTUO**

\*Rilevazioni TAN effettuate il 31/1/2012 sul sito [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it) per un mutuo di importo 140.000 Euro

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

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

La sicurezza di una scelta giusta