



BANCHE I prestiti valgono il 10% del Pil. In Veneto la crescita maggiore nel 2003

Mutui, quanto pesa l'inversione dei tassi

Lieve rialzo, 0,1%, dei variabili. Gli scenari di UniCredit Banca per la casa

Mutui senza freni in Italia, soprattutto nelle regioni del Nord. Anche se arrivano i primi segnali che i tassi stanno invertendo la tendenza sulla scia dei vicini aumenti del costo del denaro negli Stati Uniti.

■ **RIALZI** — Il continuo rincorrersi di nuovi possibili rialzi oltre Atlantico hanno finito per influenzare anche l'Euribor e l'Eurirs. Per ora i movimenti sono di pochissimi punti base: i mutui indicizzati costano uno 0,10% in più rispetto al mese scorso, mentre il tasso fisso ha preso uno 0,20%. Se il rincaro non si è ancora scaricato del tutto sui prodotti allo sportello è solo perché numerose banche ultimamente hanno messo a disposizione un plafond con tassi predeterminati in base al costo della raccolta, quindi non devono seguire il mercato.

Le previsioni, al di là di quello che faranno gli Usa, indicano una stabilità dei tassi in Europa, almeno fino alla metà del 2005. Poi, se la ripresa si sarà consolidata anche nel Vecchio Continente, ci potrebbe essere un rialzo. Intanto, però, la forbice tra variabile e fisso sembra allargarsi.

■ **BOOM** — Tra il 2000 e il 2003 i mutui accesi sono quasi raddoppiati: da 29,1 a 42,9 miliardi di euro, il 47,2% in più. Negli stessi anni l'indebitamento complessivo delle famiglie in rapporto al Pil (Prodotto interno lordo) è però salito meno, dal 6,57 al 9,71%. A livello di singole regioni, sono i veneti che mostrano l'incremento più sostanzioso del debito rispetto al Pil della propria regione: il 4,1%. Seguono a ruota Lombardia, Emilia Romagna, Lazio e Toscana.

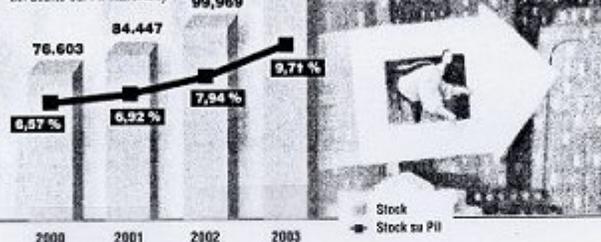
■ **L'OFFERTA** — UniCredit Banca per la casa, dopo aver rilevato Abbey National Bank, punta all'estrema specializzazione nel comparto dei mutui dotando le 15 filiali di «consulenti specializzati che accompagnano il cliente nella scelta consapevole del mutuo e anche nell'acquisto della casa», dice Pasquale Giambò, amministratore delegato della società che fa capo a UniCredit Banca.

E sta ampliando l'offerta di mutui — da metà giugno partirà un tasso fisso per 20 anni al 5,98%, con la possibilità di essere rinegoziato per durata fino a 30 anni — ma, soprattutto, vuole offrire un servizio migliore ai propri clienti. Rendendoli più consapevoli dell'importante scelta che stanno per compiere quando stipulano un mutuo che li impegna per i prossimi 20 o 30 anni.

Significa che temete un imminente rialzo dei tassi con conseguente pesante rialzo della rata variabile? «Assolutamente no — risponde Giambò —, pensiamo che il costo del denaro rimanga stabile quest'anno e possa risalire da 10 a 25 punti base, quindi lo 0,10-0,25%, solo nel 2005. Però riteniamo che i tassi abbiano toccato i minimi, quindi è logico pensare a una loro risalita. Questo non significa che vediamo dei rischi nei finanziamenti indicizzati».

Debito complessivo

(Il totale dei mutui che le famiglie stanno rimborsando e il peso del debito sul Pil nazionale)



Nel 2003 ha preferito il variabile il 63% di chi ha stipulato un mutuo, contro il 20% del fisso e il 17% dei finanziamenti misti che permettono di utilizzare l'opzione per cambiare tasso a determinate scadenze. Quindi oltre 27 miliardi di euro, dei 43 complessivi erogati alle famiglie l'anno scorso, sono a tasso indicizzato. Ma vediamo le informazioni che nei prossimi giorni saranno fornite ai clienti al momento della scelta del mutuo.

«Distribuiremo un attestato chiamato Home, acronimo di High oscillation mortgage evaluator, cioè Analisi delle possibili oscillazioni delle rate del mutuo — spiega Donatella Squelario, direttore marketing di UniCredit Banca per la casa —. Si tratta della prima volta che in Italia un finanziatore fornisce informazioni di questo tipo». L'attestato accompagna i mutui variabili, quelli indicizzati a rata costante e i mutui con il tetto massimo di oscillazione della rata. Lo studio delle possibili variazioni della rata è stato messo a punto da Praxigica, utilizzando i metodi dell'analisi finanziaria.

Così, a chi interessa un variabile di 100.000 euro da restituire in 30 anni che parte al tasso del 3,801% e con 466 euro di rata mensile, viene spiegato che in base all'andamento del costo del denaro negli ultimi 10 anni sono possibili tre scenari: uno equilibrato, che vede un tasso medio anche inferiore ai valori iniziali; uno più prudente, con una media attorno al 4,53%, quindi con una rata di poco più alta, e infine un'ipotesi pessimista che immagina un tasso medio al 6,45%.

In quest'ultimo scenario la rata media è di 572 euro al mese con pun-

te che possono arrivare anche a 1.122 euro (quindi due volte e mezza più alta di quella iniziale) e minimi a 396 euro.

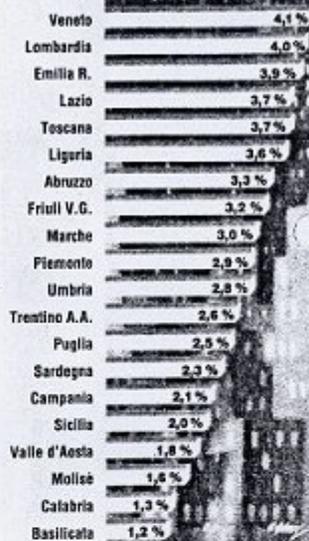
Lo scenario peggiore sulla distanza di 10 anni vede la rata iniziale di 973 euro in salita fino a 1.208 euro per pochi mesi, ma con ridiscoste anche a 944 euro, con una media sul 1.034 euro. Il confronto con un tasso fisso è presto fatto: a 10 anni la rata mensile che non cambia è di 1.091 euro, a 20 anni è di 715,28 euro.

L'alternativa che consente di mantenere una rata costante per tutto il

periodo ribaltando la variabilità dei tassi sulla durata presenta scenari diversi. Intanto c'è da dire che il mutuo di UniCredit Banca per la casa ha la rata bloccata per i primi 3 anni al tasso del 4,7% (1.046 euro a 10 anni, 775 a 15 anni e 643 euro a 20 anni, poi sarà indicizzata all'Euribor maggiorata dello spread che varia dall'1,15 all'1,30 e all'1,40% a seconda della durata), quindi ben al di sopra del tasso a regime che per le tre scadenze sarebbe del 3,251, 3,401% e 3,501%. In questo modo nell'ipotesi più equilibrata il rimborso del mutuo

La mappa dei più esposti

(I tassi ereditati nel 2003 in rapporto al Pil di ogni Regione)



potrebbe finire addirittura in anticipo sulla durata prevista. Nel caso peggiore si avrebbe un allungamento di 5 anni (sulla durata ventennale).

Quanto ai mutui di UniCredit Banca per la casa, la novità che arriverà agli sportelli in giugno riguarda, come abbiamo accennato prima, un tasso fisso per 20 anni al 5,98%.

Per 100.000 euro, che è l'importo minimo ottenibile, significa una rata di 715,28 euro al mese e un Isc, l'Indice sintetico di costo che comprende tutte le spese, attorno al 6,22%.

Renato Gentilini