



La rata è troppo pesante? Le alternative possibili

Passaggio al tasso fisso, allungamento della durata, rimborsi anticipati. Qual è la soluzione migliore? Analisi di un caso concreto

di Egidio Vacchini*

Nel 1998 David Laibson, docente di economia all'Università di Harvard, fece un'interessante ricerca. Sottopose una popolazione selezionata al seguente piccolo test:

- 1) Se dovesse fare una scelta oggi, su cosa mangiare la prossima settimana, sceglierebbe frutta o cioccolato?
- 2) Se dovesse scegliere cosa mangiare oggi, sceglierebbe frutta o cioccolato?

Le risposte fornite dagli intervistati sono risultate in apparente contraddizione tra loro, infatti:

- 1) Il 74% degli intervistati rispose che avrebbe scelto di mangiare frutta, per la settimana successiva;
- 2) Il 70% degli stessi rispose che avrebbe scelto, per quella giornata, di mangiare cioccolato.

Gratificazioni immediate vs scelte virtuose

Come abbiamo detto, Laibson è professore in economia e non si interessa di alimentazione. Ha però utilizzato questo test per dimostrare la nostra difficoltà a compiere subito delle scelte che sappiamo essere "virtuose" (tutti noi conosciamo le proprietà benefiche della frutta) e la nostra preferenza a rimandarle nel tempo a favore di gratificazioni immediate (il

cioccolato, una golosità cui pochi riescono a resistere). Questo meccanismo scatta in noi ogni volta che dobbiamo prendere delle decisioni: quando ci indebitiamo, ad esempio, siamo generalmente portati a scegliere il mutuo più economico oggi, senza tener conto delle implicazioni che questa scelta può comportare in un futuro a volte anche immediato. E agiamo con la medesima modalità quando valutiamo se sostituire il nostro mutuo, tendendo a confrontare gli importi delle rate del momento. È invece opportuno non limitarsi a questa sola analisi, ma spingere un po' più il lù lo sguardo con l'aiuto di supporti in grado di simulare le implicazioni delle diverse alternative che si stanno valutando.

Il caso

Ci scrive Mario B.:

"A gennaio 2007 ho contratto un mutuo di 300.000 euro, a tasso variabile, con un rientro in 30 anni. Attualmente pago una rata di 1.632 euro. Rientro fra quelli che possono sostituire il mutuo con legge Bersani? Secondo voi, dopo quanto è conveniente fare delle estinzioni parziali intorno a

10.000 euro?”.

Il caso è molto particolare: il mutuo ha solo un anno di vita, è di lunga durata e, come vedremo dalle stime, risulta sottoscritto a condizioni favorevoli.

Per quest'ultimo motivo sono limitate le possibilità di sostituirlo con uno più conveniente offerto da altre banche. Mario può comunque accedere alle agevolazioni previste dalla legge 40/2007 (2° ddl Bersani sulle liberalizzazioni) per quanto riguarda la surrogazione del mutuo, mentre in caso di estinzione anticipata gli saranno applicate delle commissioni (se presenti nel contratto iniziale) in misura ridotta, come previsto dall'accordo Abi/Associazioni dei Consumatori nel maggio 2007.

Le alternative

Per questo caso abbiamo provato a confrontare le seguenti alternative:

- restituzione anticipata di 10.000 euro;
- restituzione anticipata di 10.000 euro all'anno, per i prossimi 5 anni;
- rinegoziazione dello spread applicato (se possibile);
- rinegoziazione del mutuo con passaggio a tasso fisso (se possibile);
- sostituzione del mutuo con altro avente durata di 40 anni.

Il metodo

Per valutare le conseguenze che queste scelte potrebbero avere nel tempo, abbiamo utilizzato il *Modello Quantitativo Mutui* (M.Q.M.) di Progetica, che permette di conoscere i comportamenti dei mutui all'interno di scenari di mercato simulati con procedimenti statistici.

L'analisi

Il primo passo per la valutazione delle alternative è stimare il capitale residuo, ad oggi, del mutuo del sig. Mario. Utilizzando i dati forniti, considerando come parametro di riferimento del mutuo il tasso Euribor 1 mese/365, il capitale residuo risulta di circa 295.930 euro (nello sviluppo dei calcoli, la rata attuale è risultata di circa 1.628 euro, molto vicina a quella indicata).

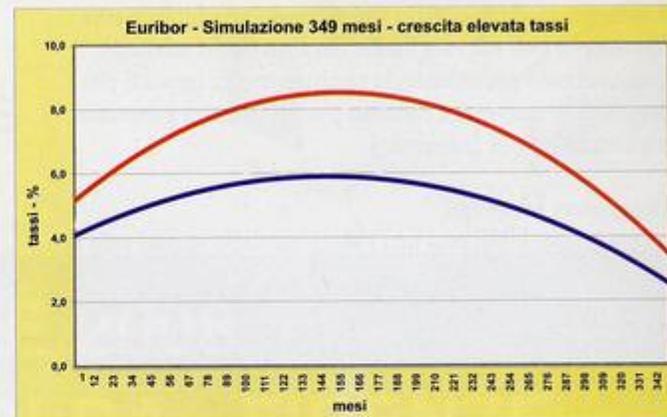
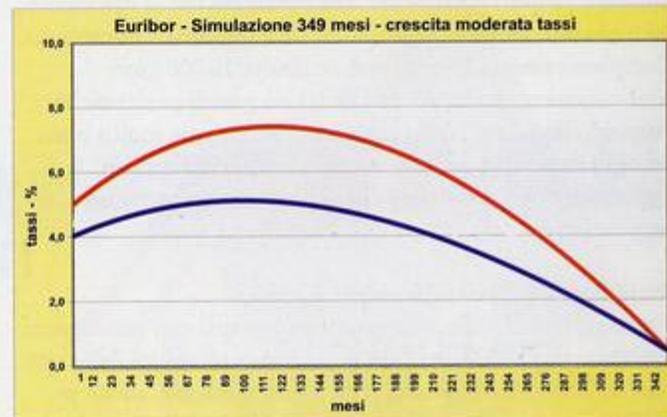
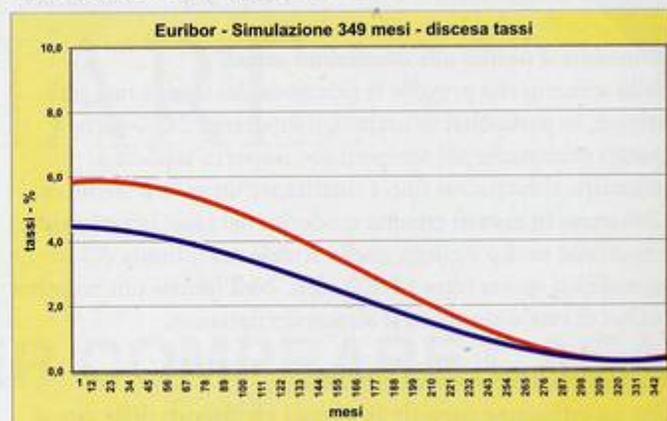
Data inizio mutuo	gen-07
Importo iniziale - €	200.000
Parametro utilizzato	Euribor 1m/365
Spread	0,75%
Rata attuale - circa	1.632
Capitale residuo stimato - €	295.930
Durata residua - mesi	349

Stabilito il capitale, e la durata residua del mutuo (349 mesi), provvediamo a verificare l'impatto delle alternative individuate in tre possibili stati del mercato: discesa, crescita moderata e crescita elevata dei tassi.

	Tassi 349 mesi		Tassi 40 anni
	iniziale	medio	medio
Discesa	4,35	2,23	1,72
Crescita moderata	4,35	3,81	3,09
Crescita elevata	4,35	5,07	3,91

Le proiezioni

Nei grafici sottostanti è rappresentato l'andamento dei tassi all'interno dei tre scenari considerati. La curva azzurra indica il tasso medio che si è prodotto mese per mese. La curva rossa rappresenta invece il limite superiore della "normalità" dei tassi, cioè il parametro al di sotto del quale si trova l'84% dei tassi generati col modello: fino a questi valori i tassi sono da considerarsi normali per lo scenario.



I risultati

I risultati ottenuti sono riepilogati nella tabella riassuntiva. Anche in questa sono state indicate le rate e i montanti medi ottenuti nei tre scenari, unitamente al loro limite di "normalità" (il valore al di sotto del quale si colloca l'84% delle rate e dei montanti ottenuti nello scenario). Abbiamo così la possibilità di valutare grazie ai dati di supporto le possibili conseguenze prodotte dalle scelte indicate.

Tab. 2 - RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 349 mesi	Rata iniziale	Discesa				Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		media	I normale	medio	I normale	media	I normale	medio	I normale	media	I normale	medio	I normale
Mutuo esistente	1.628	1.386	2.053	483.607	542.016	1.637	2.283	571.273	699.620	1.796	2.526	626.715	767.438
Alternativa restituzione 10.000 €	1.573	1.339	1.983	467.265	523.700	1.582	2.206	551.969	675.979	1.735	2.441	605.537	741.505
Alternativa restituzione 10.000 € per 5 anni	1.573	1.164	1.824	406.136	456.520	1.372	1.887	478.671	585.935	1.503	2.087	524.578	642.254
Alternativa spread 0,50 %	1.584	1.346	2.003	469.834	527.484	1.594	2.231	556.164	683.082	1.750	2.471	610.711	750.434
Alternativa Tasso Fisso	1.729	1.729	1.729	603.398	603.398	1.729	1.729	603.398	603.398	1.729	1.729	603.398	603.398
Sostituzione con mutuo 40 anni	1.437	1.048	1.704	503.024	564.734	1.294	2.126	621.111	753.132	1.445	2.380	693.684	869.819

Mantenere il mutuo alle condizioni attuali

Nello scenario che prevede la riduzione dei tassi la rata può arrivare, in particolari situazioni, a superare i 2.000 euro. Questo nonostante nel tempo il suo importo tenderà a diminuire, riducendosi fino a totalizzare un valore medio di 1.386 euro. In caso di crescita moderata dei tassi, la rata media si mantiene molto vicina a quella attuale ma il limite di normalità si sposta oltre i 2.200 euro. Nell'ipotesi più negativa i valori di rate e montanti si alzano decisamente.

Restituire anticipatamente 10.000 euro

Con un'estinzione parziale anticipata gli importi delle rate si riducono proporzionalmente. Un vantaggio che si ripercuote sui montanti, sempre migliorati in tutti gli scenari di mercato. Complessivamente l'opzione di restituire 10.000 euro anticipatamente porta dei benefici, non grandi però poiché l'importo liquidato rappresenta una percentuale molto bassa del capitale residuo del mutuo. Qualora si rimborsi un importo più alto, i vantaggi che si produrranno saranno proporzionali.

Restituire 10.000 euro l'anno per 5 anni

I vantaggi cominciano a diventare importanti con restituzioni anticipate di 10.000 euro l'anno per 5 anni: il valore delle rate e dei montanti medi diminuiscono sensibilmente, anche se ovviamente tendono a crescere al peggiorare delle situazioni di mercato analizzate. Allo stesso modo una interessante riduzione si può rilevare anche nei loro limiti normali. Come nel caso precedente, la restituzione di importi più elevati o i versamenti a cadenza più ravvicinata generano miglioramenti più consistenti.

Rinegoziare lo spread

I vantaggi ottenibili con una riduzione dello spread non si rivelano risolutivi.

Anche ottenendo uno spread pari a 0,50%, probabilmente il più basso presente sul mercato, si avrebbero dei benefici simili a quelli conseguiti con la restituzione anticipata di 10.000 euro.

In caso di surrogazione del mutuo, i vantaggi potrebbero

ridursi un po' causa degli oneri notarili a carico del mutuatario.

Cambiare il tasso

Passando dal variabile al fisso, l'importo della rata aumenta nell'immediato. In questo modo tuttavia ci si mette al riparo da possibili crescite dell'importo da restituire mensilmente alla banca.

Questa scelta si rivela sicuramente interessante in uno scenario di crescita elevata dei tassi ma, almeno sul piano dei costi, molto penalizzante nelle altre situazioni.

Cambiare il mutuo

Sostituire il mutuo in essere con un altro della durata di 40 anni comporta forti benefici immediati. La rata iniziale si abbassa decisamente ma non protegge a sufficienza dalle oscillazioni dei tassi: i valori normali della rata risultano mediamente più alti di quelli ottenuti con ripetute restituzioni anticipate di capitale. Inoltre questa soluzione presenta un costo complessivo alto a causa della durata decisamente più lunga, che comporta la corresponsione di una cifra elevata di interessi. Per le spese abbiamo ipotizzato un costo di circa 500 € di oneri notarili.

Le conclusioni

Riepilogando, non esiste una soluzione in grado di fornire decise riduzioni sia del valore della rata sia dei rischi. Ogni alternativa presenta elementi di interesse e componenti di rischio. Considerando che le condizioni iniziali del mutuo sono vantaggiose, non sarà facile trovare soluzioni migliorative (con riduzioni di tassi e/o spread) sia rinegoziando con la propria banca, sia cercando soluzioni alternative presso altri istituti. I benefici maggiori sono apportati dall'utilizzo, se e quando possibile, delle restituzioni anticipate di capitale. Anche se questo comporta la rinuncia alla liquidità accantonata per affrontare altri imprevisti familiari.

Se vuoi far valutare anche il tuo caso invia una mail con i tuoi dati a: redazione@guidamutui.it

*Amministratore delegato Progetica s.r.l.



cultura. sistemi. modelli di analisi e consulenza quantitativi

PROGETICA S.r.l. - Via Coluccio Salutati 5 - 20144 Milano

Telefono 02.48100856 r.a. - Fax 02.43916527
Email: progetica@progetica.it

Società di consulenza indipendente che progetta e realizza sistemi integrati di cultura e strumenti quantitativi per Istituzioni ed Operatori dei mercati finanziari ed assicurativi