

I VOSTRI SOLDI

# Nel Mattone

*L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.*

PROPRIETÀ  PRIVATA

DI CARLA FERRON

## Tecnocasa contro Frimm, decisione salomonica dell'Antitrust

È finita uno a uno la contesa davanti all'Antitrust tra Tecnocasa e Frimm group. Il motivo della contesa? La prima aveva accusato la seconda per due comunicazioni ritenute ingannevoli. Più in particolare, il primo messaggio contestato, diffuso sul sito internet di Frimm, metteva a confronto lo sviluppo della Frimm stessa con un calo progressivo di Tecnocasa. Il secondo, apparso invece sul sito di un controllata, riportava dati di ImmoFranchising, da cui si poteva sempre desumere una crescita di Frimm e un calo degli affiliati Tecnocasa. La decisione del garante è stata salomonica. Il primo messaggio è stato infatti bollato come pubblicità comparativa illecita, visto che l'immagine vincente di Frimm è stata fornita - senza possibilità di verificare i dati - e si è messa in relazione la crescita di Frimm e il calo di Tecnocasa senza riscontri oggettivi. Il secondo messaggio? Riportava dati di cui si esplicitava direttamente la fonte (ImmoFranchising). Nulla, quindi, da eccepire.



## Investietico, Rsa & co fruttano una cedola di 95 euro per quota

Novantacinque euro per quota. È il dividendo che verrà distribuito a metà marzo da Investietico, il fondo immobiliare chiuso di Bipiemme real estate, unico prodotto socialmente responsabile del mattone italiano. Il valore complessivo netto (nav) del fondo al 31 dicembre 2004 ammontava a 175,88 milioni di euro contro i 162,66 di fine 2003. Più in particolare il valore della quota, pari a 2.859.653 euro a fine 2004, ha registrato un incremento nell'esercizio, al lordo del provento, dell'8,5%. Nei 34 mesi di vita del fondo, invece, l'incremento del valore della quota, tenuto conto del provento distribuito nel 2004, è stato del 14,79%. Il valore di mercato degli immobili in portafoglio, tra cui molte Residenze sanitarie assistenziali (Rsa), è stato valutato nel bilancio annuale dagli esperti indipendenti in 135,744 milioni, circa il 6% in più rispetto all'anno precedente. (riproduzione riservata)

*Per iniziare piano Debutta il prestito che rimanda di un anno l'inizio del rimborso. E proliferano i prodotti a impatto soft nei primi mesi. Convengono? Milano Finanza ha fatto i conti*



# I MUTUI LUMACA

di Carla Ferron

**P**rendi oggi. Pagherai tra un anno. E l'insolita promessa per il mondo dei mutui di Tredici, un nuovo finanziamento a tasso fisso o variabile studiato dal Monte dei paschi di Siena. «Di fatto si tratta di un prodotto», osserva Egidio Vacchini, socio fondatore e amministratore delegato di Progetica, «che media dal credito al consumo la sua caratteristica distintiva: nel primo anno di vita,

non sono richieste rate di restituzione, la prima rata si pagherà a partire dal tredicesimo mese (da qui il nome)». Proprio come spesso avviene con i prestiti finalizzati all'acquisto di un'auto, di un pc o un elettrodomestico. Una vera rivoluzione o solo una bella idea di marketing? «Il mutuo di Mps», risponde Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline, «è sicuramente una novità assoluta. Tuttavia, non mancano sul mercato tante piccole variazioni sul tema per chi è alla ricerca di un finanziamento più

leggero nel primo anno». Quello in cui, come noto, per chi acquista casa si accumulano le spese, da quelle notarili e per l'assicurazione agli eventuali oneri per ristrutturazione o arredamento. Quali sono le altre soluzioni a disposizione di chi vuole darsi un po' di tempo prima di mettere pesantemente mano al portafoglio? «Per questa esigenza, i mutui dalla struttura più semplice», risponde ancora Anedda, «sono quelli che preve-

continua a pag. 90

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

## PRO E CONTRO DI SEI SOLUZIONI PER PAGARE MENO ALL'INIZIO

Tipologia di mutuo	Caratteristica principale	Vantaggi	Punti d'attenzione
Mutui con tasso d'ingresso	Tasso iniziale ridotto	Rate iniziali ridotte, minori interessi passivi	Efficace solo se il tasso iniziale si applica per un periodo abbastanza esteso
Mutui con preammortamento	Rate iniziali di soli interessi	Rate ridotte nel primo periodo del mutuo	Poco utile se il preammortamento è di pochi mesi, maggiori interessi passivi totali
Mutui con rimborso flessibile	Rimborso del capitale gestito autonomamente	Rate ridotte quando non si rimborsa il capitale, adattamento dei rimborsi alle proprie esigenze finanziarie	Maggiori interessi passivi se si ritarda eccessivamente il rimborso del capitale, necessità di valutazione accurata e costante dei rimborsi
Mutui con rata costante «reale»	Rate crescenti ma costanti per periodi prefissati	Rate di importo costante e predeterminato, minori interessi passivi e minore durata totale rispetto a una rata costante standard	Adegamenti periodici dei propri flussi finanziari all'aumento delle rate
Mutui con rata crescente	Rate crescenti nel corso del mutuo	Peso del rimborso più spostato verso il futuro	Maggiori interessi passivi, attenzione alla dinamica di aumento delle rate
Mutui con sospensione della rata	Pagamento delle rate dopo un periodo iniziale	Le rate non partono subito, periodo iniziale libero da rate per assorbire meglio altri costi dell'acquisto casa	Maggiori interessi passivi

Fonte: mutuoLine

## PAGO DOMANI

(segue da pag. 89)

interessi maturati si capitalizzano e sono restituiti all'interno del piano d'ammortamento. Più in particolare, il tasso pagato è pari al 3,4% nella versione a tasso variabile e pari al tasso del mutuo per la versione a tasso fisso. Attenzione anche alla durata del finanziamento: il primo anno, quello in cui non si pagano rate, si aggiunge alla durata del piano d'ammortamento, per cui le durate complessive proposte risultano quindi di 6, 11, 16, anni e così via». Per valutare meglio pro e contro della nuova proposta Mps e delle

possibili alternative, *Milano Finanza*, proprio avvalendosi della collaborazione di Progetica, ha effettuato una prova sul campo. Mettendo alla prova da un lato le due formule di mutuo Tredici e dall'altro un prodotto dal tasso iniziale molto contenuto: la scelta è caduta su Credem mutuo casa 1,50%, un normale tasso misto che prevede l'applicazione per i primi 12 mesi di un tasso fisso pari appunto all'1,50%. «Considerando le caratteristiche di questi mutui», dice Vacchini, «abbiamo voluto testarli sulla durata di 25 anni (26 complessivi per

i due mutui Tredici), durata che, presumibilmente, sarà particolarmente usata dalle giovani coppie che acquistano la prima casa. Per la prova abbiamo considerato due differenti scenari: di crescita moderata ed elevata dei tassi, elaborati col Modello quantitativo mutui di Progetica che costruisce con metodi statistici, possibili andamenti dei saggi di mercato. I risultati?

**Prova sul campo.** «In uno scenario di crescita moderata dei tassi», sintetizza Vacchini, «i due mutui indicizzati, Credem mutuo casa 1,50% e Mps Tredici tasso variabile, sostanzialmente si equivalgono. A fronte di un importo di rata nullo nei primi 12 mesi contro i 125 euro del mutuo Credem, il fi-

nanziamento Mps ha, a regime, una rata di circa 3 euro al mese più alta del concorrente». La rata media di 566 euro è ottenuta considerando l'intera durata del finanziamento, pari a 26 anni. «In questa rappresentazione di evoluzione dei tassi, il mutuo Tredici a tasso fisso si presenta invece molto più costoso, anche se con il vantaggio di una rata stabile», aggiunge Vacchini. La situazione cambia se lo scenario atteso è quello di crescita elevata dei tassi. «In questo caso è sicuramente da consigliare il mutuo Tredici tasso fisso: l'intero piano è stabilito fin dall'inizio, le rate rimangono costanti e il costo complessivo del finanziamento diventa vantaggioso rispetto alle altre due alternative proposte». (riproduzione riservata)

## MUTUI FLESSIBILI

donano un tasso iniziale più basso, rispetto a quello che si pagherà a regime. Certo, il risparmio offerto da questi prodotti era sicuramente maggiore quando i saggi di interesse normali viaggiavano intorno al 5%. Oggi l'impatto è più limitato. Un'ulteriore alternativa sono i mutui con pre-ammortamento, che consentono per un determinato lasso di tempo di pagare solo gli interessi, rimandando il rimborso del capitale. «Quasi tutte le banche», osserva il direttore marketing di MutuiOnline, «offrono questi prestiti, anche se sono poche quelle che consentono di estendere il pre-ammortamento a più anni». Arriva, invece, direttamente dal mercato inglese la soluzione a rimborso libero: in questo caso è il cliente a scegliere quando e quanto capitale rimborsare (con alcuni paletti). «In Italia, non a caso, sono offerti da realtà come Banca Woolwich e UniCredit banca per la casa, che ha ereditato un ex mutuo Abbey national», sottolinea Anedda. Il rischio? È quello di rimandare troppo nel tempo il rimborso del capitale. Ad accomunare queste soluzioni è, in genere, il tasso variabile, «anche se c'è chi come Bnl propone anche un tasso fisso a rata crescente», dice Anedda. Che ricorda poi la soluzione del tasso misto, «che consente di iniziare con il variabile e quindi una rata più bassa, rimandando a un secondo momento il passaggio alla certezza del fisso». Le soluzioni, quindi, non mancano. Ma non mancano anche le controindicazioni.

**Effetti collaterali.** «La flessibilità di tutti questi prodotti si paga sostanzialmente con maggiori interessi passivi», sottolinea sempre Anedda. E anche mutuo Tredici di Mps non fa eccezione. «Anche in questo caso», sottolinea Vacchini, «l'agevolazione non è gratuita. Gli

## I PRODOTTI MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Capitale ammortizzato	Note
• Mps mutuo Tredici Tv	Tasso variabile	Euribor 6m/360 + 1,5%	103,40	Durata 26 anni - prima rata al 13° mese
• Mps mutuo Tredici Tf	Tasso fisso	Irs 25 + 1,6	105,74	Durata 26 anni - prima rata al 13° mese
• Credem mutuo casa 1,50%	Tasso misto	Euribor 1m/365 + 2%	100,00	Durata 25 anni - primi 12 mesi a tasso fisso 1,50%

## SOTTO LALENTE DI PROGETICA

In alto, l'identikit dei mutui messi a confronto. A lato, le condizioni della prova, effettuata tenendo conto di due differenti scenari: una crescita futura dei tassi moderata o sostenuta. Sotto, i risultati della prova. Accanto a ciascun valore è rappresentata anche la deviazione standard, indice di misura del rischio: a valori minori corrisponde una minore variabilità

## LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Scenari statistici	Crescita moderata			Crescita elevata		Irs
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviazione standard	Tasso medio	Deviazione standard	
• Euribor 1m/365	2,136	3,02	2,55	5,62	3,70	4,14
• Euribor 6m/360	2,183	3,09	2,61	5,74	3,78	

## I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 25 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Mps mutuo Tredici Tv	0	566	176	176.500	32.621	666	221	207.918	36.715
• Mps mutuo Tredici Tf	0	639	128	199.373	0	639	128	199.373	0
• Credem mutuo casa 1,50%	125	590	166	177.137	31.873	694	210	208.158	39.147