

I VOSTRI SOLDI

Nel Mattone

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

PROPRIETÀ  PRIVATA

DI TERESA CAMPO

Notai più trasparenti con la verifica on-line

Da pochi giorni tutti i cittadini possono consultare la tariffa notarile sul sito del Consiglio nazionale del notariato, www.notariato.it. Nella sezione «Il costo di un atto notarile» sono pubblicati alcuni esempi di tariffa relativi ad atti di acquisto della casa. Le informazioni sono organizzate in tabelle suddivise per scaglioni e corredate dal dettaglio dei costi degli atti, comprendenti, oltre all'onorario notarile, anche le altre voci relative alle spese e alle imposte, queste ultime riscosse dal notaio per conto dello stato. Il sito riporterà informazioni dettagliate anche sulle aliquote di tassazione previste nei diversi casi di acquisto: da imprese di costruzioni, da privati, con o senza agevolazioni «prima casa», per l'acquisto di terreni ecc. Per ulteriori informazioni o chiarimenti sulle tariffe dei notai i cittadini possono comunque rivolgersi ai Consigli notarili distrettuali competenti. Obiettivo dell'iniziativa è facilitare la comprensione della tariffa notarile, fissata dalla legge, molto complessa, articolata e di difficile lettura, così da poter orientare sul costo di un atto, distinguendo l'onorario notarile dalle spese e dalle imposte. L'onorario del notaio per l'atto di acquisto di una casa è pari a circa lo 0,3-0,4% del prezzo, con un massimo dell'1% per gli atti di minor valore.

Nuovo vicepresidente per il gruppo Borgosesia

Mauro Girardi è stato nominato vicepresidente di Borgosesia, gruppo attivo nei settori del tassi e, meccanotessile e immobiliare. Girardi, 44 anni, commercialista, già consigliere indipendente della società dal 2002, è dal 1984 amministratore delegato di Figerbiella, società autorizzata all'attività fiduciaria e di revisione e dal 1993 è socio dello studio Girardi & associati. Con questa nomina il cda di Borgosesia spa risulta così composto: Roberto Bini presidente, Nicola Fossi amministratore delegato, Mauro Girardi vicepresidente e Gabriella Taa consigliere di amministrazione. Fondata nel 1873, Borgosesia è quotata al mercato Expandi di Borsa italiana: opera anche nel settore real estate e ha recentemente costituito una agr per la gestione di fondi immobiliari.

Capitalia service si rafforza nei non performing loans

Capitalia service, joint venture tra Capitalia e Archon group Italia (Goldman Sachs) specializzata nella gestione e valorizzazione dei non performing loans (Npls), rafforza la struttura con l'arrivo di Marec De Silvestri, 42 anni, avvocato milanese, proveniente dal gruppo Gabetti dove è stato a capo della direzione affari legali e societari. In precedenza De Silvestri ha lavorato in Sib-Servizi immobiliari banche (Morgan Stanley/Pirelli re), società specializzata in Npls

Tassi in rialzo Per affrontare la rata più pesante si può allungare la scadenza del finanziamento. Ma occhio ai costi dell'operazione

Mutui ETERNI?



di Teresa Campo

Tre rialzi dei tassi negli ultimi sette mesi, altri due attesi entro fine anno, per un totale dell'1,25-1,50%. E non è detto che sia finita.

È allarme mutui? Hanno ragione le molte cassandre che prevedono famiglie insolubili, vendite forzate,

mercato delle abitazioni in picchiata? Si è effettivamente fatto ricorso troppo allargamente al molto meno oneroso tasso variabile? E soprattutto, adesso che cosa può fare chi ha già un mutuo, lungo e pesante, sulle spalle, e chi invece si accinge a caricarlo?

La risposta naturalmente non può prescindere da molti fattori, in pri-

mo luogo qual è il rischio di rialzo dei corsi nel breve-medio periodo e quale l'aggravio massimo di costi che ci si può accollare, tenendo conto dell'aumento del peso della rata ma anche del più generalizzato rincaro della vita nonché di eventuali altri debiti, dall'auto a mobili ed elettrodomestici.

continua a pag. 46

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI



MUTUI

(segue da pag. 45)

mestieri fino alla carta revolving.

La sfera di cristallo. Per quanto riguarda il primo punto, più che i macro-economisti, una risposta prova a darla Progetica con il suo Modello quantitativo mutui (Mqm). È stato così analizzato il possibile comportamento di un mutuo da 100

mila euro stipulato nel 2003, e della sua rata mensile, nei prossimi due anni in uno scenario di crescita moderata dei tassi (in questo orizzonte temporale, comunque, anche lo scenario di crescita elevata dei tassi ha prodotto risultati simili).

Nel calcolo del piano di ammortamento e della rata come tasso di riferimento è stato preso in considerazione l'Euribor a tre mesi/360, tenendo conto dello spread aggiuntivo che ogni banca applica e che varia da caso a caso, anche se in genere oscilla tra l'1 e il 2%.

Risultato: il tasso Euribor medio di scenario è risultato pari al 3,04% (leggermente superiore all'attuale 2,92%), con un tasso finale medio del 3,13% (+0,21% rispetto a oggi). Nell'arco dei 24 mesi considerati, però, il campo di oscillazione dei tassi, al rialzo ma anche al ribasso, è risultato piuttosto ampio, compreso tra l'1,55% e il

5,66% (intervallo all'interno del quale si è collocato il 98% dei tassi generati col modello). Ed è questo l'aspetto su cui occorre soffermarsi nella scelta di tipologia, importo e scadenza del mutuo che ci si sceglie di sottoscrivere.

Tradotto in soldoni, infatti, l'impatto dello scenario descritto sul mutuo dell'esempio (per il quale è stato adottato uno spread pari a 1,6%) fa sì che (vedere grafico) la rata, inizialmente pari a 521 euro mensili per arrivare ai 553 di oggi, secondo la simulazione potrebbe crescere ancora fino a 565 euro (rata finale media), ma con un campo di oscillazione che va da 431 a 713 euro mensili (anche in questo caso, i valori indicati sono quelli all'interno dei quali si è collocato il 98% delle rate generate col modello).

Come ulteriore informazione, è stato riportato sul grafico l'andamento della rata di un mu-

tuo a tasso fisso sottoscritto nel medesimo momento. La rata di questo mutuo sarebbe stata pari a 552 euro mensili (una rata simile, 649 euro, la si otterrebbe anche sottoscrivendo il mutuo oggi).

Rate in altalena. Che cosa significa tutto ciò? Che il tasso variabile pure, senza opzioni, consentiva, e consente tutt'oggi, risparmi molto significativi rispetto al tasso fisso (quasi 100 euro su un mutuo da 100 mila con scadenza a 20 anni; erano 140 nel 2003). Tuttavia, i margini di oscillazione sono molto

ve viaggiano un paio di punti più su.

Dunque, chi ancora deve sottoscrivere il mutuo deve tenerne conto lasciandosi un margine di spesa adeguato oppure scegliendo un prodotto che preveda meccanismi di protezione efficaci a costi accettabili, incluso il tasso fisso il cui divario rispetto al variabile è andato restringendosi, passando dai quasi tre punti percentuali dell'estate 2004 sulla scadenza ventennale all'1,5% circa odierno (vedere grafico).

E per chi invece il mutuo ce l'ha già? Intanto è utile che cominci a verificare qual è esattamente la sua situazione (vedere box).

Oltre al peso della rata (che in genere non supera un terzo del reddito), molto importanti sono gli eventuali altri debiti, che appunto possono ridurre di molto la solvibilità del debitore.

COME DIFENDERSI

GLI SCUDI PER PROTEGGERSI

PROTEZIONE SU MUTUI ESISTENTI

- Banca Intesa
- Banca Intesa
- Banca per la Casa
- Banca Woolwich
- Deutsche Bank

NUOVI MUTUI «GESTIBILI»

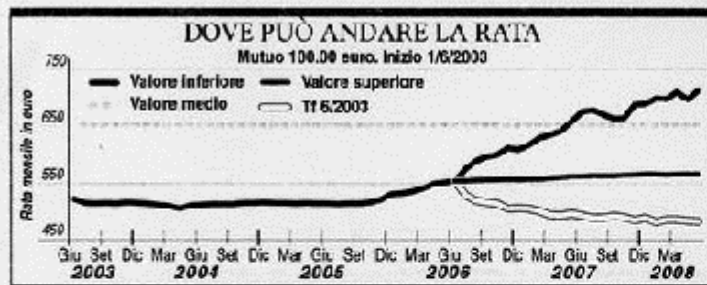
- Banca Mediolanum
- Macquarie Bank
- Ing Direct

LE MIGLIORI OFFERTE DEL MERCATO

MUTUO DURATA 20 ANNI Milano, impiegato 35 anni, importo mutuo 100.000€, valore immobile 200.000€. Rilevazioni dell'8 giugno 2006

Banca	TASSO FISSO	Rata (in euro)	isc (Tang)
BNL	5,05%	663	5,25%
ING DIRECT	5,34%	679	5,47%
BANCA SELLA	5,25%	674	5,53%
CARIFARMA & PIACENZA	5,28%	676	5,55%
BANCA PER LA CASA	5,45%	685	5,63%
BHW	5,34%	679	5,70%
BANCA DI ROMA	5,50%	688	5,72%
BANCA CARIGE	5,55%	691	5,80%
BANCA WOOLWICH	5,58%	692	5,82%
SANPAOLO	5,65%	696	5,89%
Banca	TASSO VARIABILE	Rata (in euro)	isc (Tang)
ING DIRECT	3,87%	599	3,94%
BANCA DI ROMA	3,86%	599	4,05%
BANCA SELLA	4,04%	604	4,08%
BANCA PER LA CASA	4,01%	607	4,13%
BNL	3,99%	605	4,14%
BANCA WOOLWICH	4,08%	616	4,24%
MONTE DEI PASCHI DI SIENA	4,30%	643	4,38%
BANCA CARIGE	4,20%	616	4,39%
CREDEM	4,19%	616	4,40%
SANPAOLO	4,22%	618	4,40%

NEL MATTONE



Dopo che il mercato offre ormai molte possibilità per correggere il tiro nel caso che il proprio mutuo nel tempo dovesse rivelarsi troppo oneroso. E l'offerta sembra destinata ad ampliarsi sempre più in modo sia da risolvere situazioni difficili sia da garantire la massima flessibilità nella gestione del debito in funzione delle varie necessità che dovessero presentarsi. Banca per la casa

(gruppo Unicredit), Banca Woolwich e Banca di Roma stanno predisponendo proposte ad hoc per i clienti con mutuo a tasso variabile che consentano di variare in corsa le condizioni del finanziamento.

Coprire o rimandare? Le soluzioni fino a oggi proposte sono essenzialmente di due tipi: quella che consente di porre un limite al rialzo del tasso di

un mutuo già in essere, ovvero i cosiddetti cap applicabili solo al mutuo della banca che vende l'opzione oppure a qualsiasi mutuo come nel caso di Deutsche bank.

Il cap, inoltre, può essere applicato su tutta la vita residua del mutuo oppure solo per un periodo, per esempio cinque o dieci anni, corrispondenti a un'attesa di rialzo dei saggi oppure una fase della vita del mutuo più sensibile alle variazioni dei saggi. Va ricordato, infatti, che nei finanziamenti con piano di ammortamento alla francese (il più frequente) nella prima metà del piano di rimborso si pagano soprattutto gli interessi, mentre nella seconda si rimborsa il capitale vero e proprio: ciò fa sì che quanto più ci si avvicina alla scadenza, tanto meno il mutuo risente di

eventuali variazioni del tasso di interesse.

L'alternativa invece consiste nella possibilità di cambiare tipo di tasso, passando per esempio al tipo a rata costante in cui il rialzo dei saggi si traduce in un allungamento del mutuo e non in un aumento della rata, piuttosto che la durata del mutuo. Se quest'ultima si allunga, la rata diventa infatti automaticamente meno onerosa. Infine, molte altre sono le banche che all'occorrenza sono disponibili a posticipare la scadenza del mutuo così da venire incontro alle necessità del debitore, anche se questa possibilità non è strutturata in un'opzione specifica.

Per sempre. Tutto a posto allora? Non proprio perché tutte le soluzioni hanno un costo e

dei rischi, come è normale quando si inserisce un'opzione.

L'allungamento della durata può trasformarsi in un boom-rang quando si parla di mutui a rata costante, perché il rischio è che si paghino solo interessi senza arrivare mai a rimborsare tutto il capitale: alla fine ci si troverà, perciò, davanti a una maxi-rata e bisognerà essere in grado di pagarla. Anche l'ipotesi di un semplice allungamento del piano comunque non sempre è così agevole: tutto bene infatti quando il mutuo in essere ha una durata limitata. Peccato però che oggi, con i costi delle case arrivati alle stelle, non siano rari i mutui con durata superiore a 30 anni, anche fino ai 40, finora il massimo assoluto. Su queste scadenze non è facile ipotizzare allungamenti ulteriori... (riproduzione riservata)

Fonte: Progetta

Intesa Rata Sicura passaggio a Sonni Tranquilli	passaggio a mutuo TV Rata Costante
Intesa Rata Sicura Tiro Massimo	opzione cap applicabile ai mutui esistenti, durata 5 anni
Opzione Tassi Stop	opzione cap applicabile ai mutui esistenti, durata 5 o 10 anni, rinnov.
Opzione Cap	opzione cap applicabile ai mutui esistenti, durata 5 o 10 anni
Protezione Chiara	cap applic. ai mutui esistenti, per 5 anni o per la vita residua del mutuo
Mutuo Reflex	si può cambiare ogni 5 anni tasso, durata o inserire cap
Opzione Ganguro	possibilità di gestire la durata nel corso del piano
Mutuo Arancio	possibilità di rinegoziare la durata

Fonte: Multirisk

MUTUO DIPRATA 30 ANNI	Milano, Impegno 35 anni, importo mutuo 100.000€, valore immobile 200.000€, del 7 giugno 2008	TASSO FISSO	Rata (in euro)	Isc. (Tang)
Banca				
BNL		5,60%	574	5,81%
ING DIRECT		5,69%	580	5,84%
BANCA PER LA CASA		5,75%	584	5,95%
BANCA WOOLWICH		5,73%	582	5,97%
BANCA CARIGE		5,80%	587	6,05%
BANCA DI ROMA		5,85%	590	6,07%
BANCA LOMBARDA		5,95%	596	6,23%
SANPAOLO		6,05%	603	6,29%
BHW		5,96%	597	6,33%
MONTE DEI PASCHI DI SIENA		6,20%	652	6,47%
Banca				
ING DIRECT		4,87%	470	4,94%
BANCA WOOLWICH		4,18%	495	4,33%
BANCA DI ROMA		4,18%	488	4,37%
BANCA PER LA CASA		4,26%	493	4,39%
BNL		4,39%	500	4,54%
BANCA CARIGE		4,41%	501	4,56%
SANPAOLO		4,47%	505	4,64%
CREDEM		4,40%	506	4,66%
BANCA LOMBARDA		4,55%	510	4,77%
BANCAPULIA		4,67%	514	4,77%

Attenzione al benchmark

Volete sapere se la vostra situazione economica è idonea a supportare situazioni di stress determinate da cali improvvisi di reddito (problemi di salute o di lavoro), o, eventualmente, da improvvisi e forti incrementi dell'importo della rata di restituzione del mutuo? Ci sono innumerevoli indicatori che sono stati opportunamente realizzati. Tra questi, eccene quattro tra i più significativi, di facile calcolo e in grado di fornire delle indicazioni in merito.

Indice di copertura: misura l'adeguatezza degli asset finanziari a coprire improvvisi cali di reddito.

Indice di solvibilità: misura l'adeguatezza delle attività finanziarie (quelle facilmente liquidabili) per ripagare il debito in caso di necessità.

Indice di indebitamento complessivo: misura il grado d'indebitamento totale del nucleo familiare.

Indice di liquidabilità patrimoniale: indica quanta parte del patrimonio è facilmente liquidabile. Calcolare i propri indici e confrontarli con quelli medi dei lavoratori dipendenti italiani con un mutuo sulla casa (elaborazione da dati Benhitalia). Se i valori sono migliori ai quelli medi, la situazione è nel complesso sana; viceversa, se sono peggiori è opportuno essere consapevoli e, se possibile, intervenire per modificare la situazione.

Un ultimo indicatore riguarda la concentrazione dei redditi familiari: anche se la media nazionale è dell'81%, il reddito del capofamiglia non dovrebbe superare il 50% di quello totale familiare (considerando tutti i redditi e le rendite disponibili). Per fronteggiare il rischio è opportuno prevedere adeguate coperture assicurative.

IL TERMOMETRO DEL RISCHIO

INSERISCI
I TUOI VALORI

Depositi

Titoli di Stato

Altri Titoli

Consumi

Passività

Patrimonio

Indice di Copertura

(Depositi + Titoli Stato + Altri Titoli) * C, 60 / Consumi

Indice di Solvibilità

(Depositi + Titoli Stato + Altri Titoli) / Passività

Indice di indebitamento Complessivo

Passività / Patrimonio

Indice di liquidabilità Patrimoniale

(Depositi + Titoli Stato + Altri Titoli) / Patrimonio

TUO PUNTEGGIO MEDIA DIPENDENTI

0,31

a valori più alti corrisponde un indice migliore

0,50

a valori più alti corrisponde un indice migliore

0,13

a valori più bassi corrisponde un indice migliore

0,07

a valori più alti corrisponde un indice migliore