

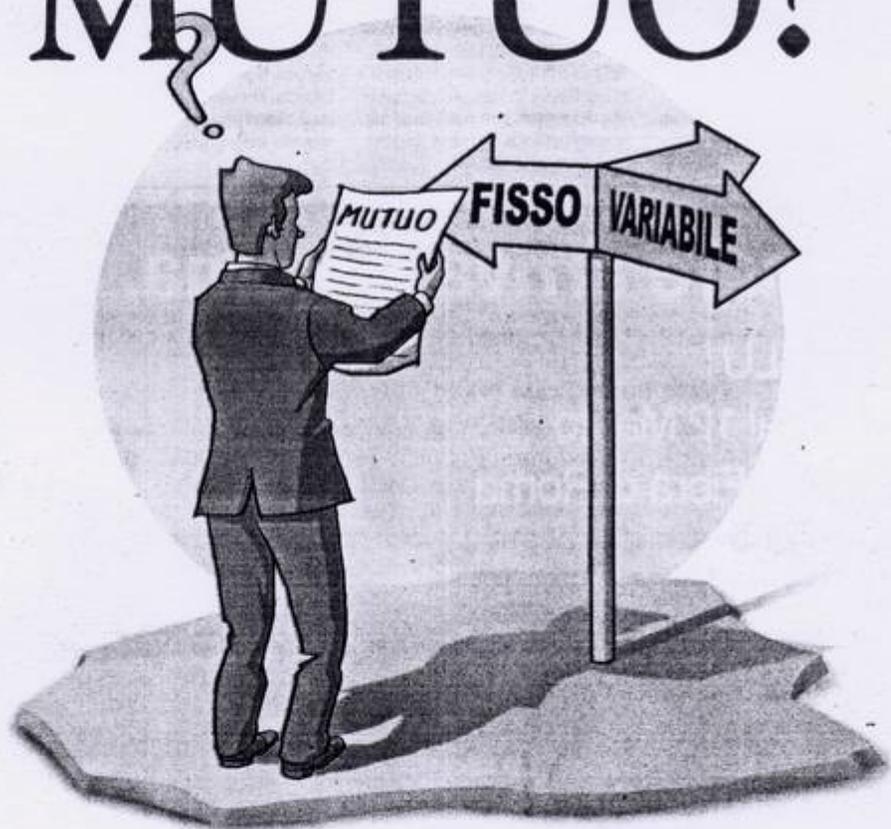
I VOSTRI SOLDI

Nel Mattone

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

Finanziamenti *I tassi fanno lievitare la rata. Ecco tutti i casi in cui conviene passare a un altro prodotto. O a un'altra banca*

Cambio MUTUO?



di Teresa Campo

Ho un mutuo da 130 mila euro a tasso variabile a 20 anni, acceso nel 2000, con un tasso pari all'Euribor a 3 mesi più l'1,8%. Posso trovare di meglio? O ancora, nel 2004 ho sottoscritto un finanziamento da 250 mila euro a 25 anni, sempre indicizzato (Euribor +1,6%), e con il rialzo dei tassi la rata mi è già aumentata di quasi 200 euro al mese: mi conviene passare al fisso? Un interrogativo che più di un mutuatario si sta ponendo in questi giorni, come conferma per esempio Mutuonli-

ne che nell'ultimo periodo segnala che almeno il 20% di richieste di informazioni sono per un'operazione di sostituzione. Del resto Bersani & company, grazie allo stop alle penali per estinzione anticipata, al concetto di portabilità e dunque alle minori spese notarili, hanno aperto le porte rendendo gli italiani liberi di cambiare. Ma questo ancora non basta a rendere vantaggiosa un'operazione in teoria piuttosto semplice: ho sottoscritto in passato un mutuo poco conveniente oppure che oggi mi sembra troppo rischioso, e quindi voglio sostituirlo con un altro a mio giudizio più competitivo, magari di una banca diver-

sa. In realtà un salto della quaglia finora non vietato, ma certamente scoraggiato appunto sia dalle penali (fino a 2-3 punti percentuali sul capitale residuo), sia dai costi notarili per l'ipoteca. Le prime, almeno per i nuovi mutui, sono state cancellate, gli altri pure, almeno parzialmente, in quanto, grazie al principio della portabilità, l'ipoteca resta sempre la stessa e si cambia solo la banca beneficiaria. «Peraltro niente di nuovo sotto il sole», spiega Giulia Clarizio, consigliere nazionale del notariato, «in quanto già in passato con l'accollo,

continua a pag. 52

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

LE BANCHE MENO CARE

Spread applicati alle migliori offerte di mutuo rilevate sul sito www.mutuonline.it. Condizioni rilevate il giorno 9 marzo 2007

Tasso fisso

Fino a 20 anni 21 - 30 anni

	Fino a 20 anni	21 - 30 anni
Gruppo Mps*	0,70%**	0,90%**
Banca per la Casa	0,70%	0,90%
Banca di Roma	0,75% - 0,80%	1,00% - 1,10%
ING Direct	0,85%	1,05% - 1,15%
C. r. Parma e Piacenza	0,80%	0,80%

Tasso variabile

Fino a 20 anni 21 - 30 anni

	Fino a 20 anni	21 - 30 anni
Banca per la Casa	0,70%	0,80%
Gruppo Mps	0,70%**	0,90%**
Ing Direct	0,80%	0,80%
BiPop-Carire	0,80%	0,80%
Banca di Roma	0,75% - 0,80%	1,00% - 1,10%

*Mps, Bam, Banca Toscana **Condizioni e promozione, valide fino al 15 Maggio 2007. Elaborazione: MilanoFinanza

UN TAGLIO ALLA RATA

Fonte: Progetta

Sostituzione mutuo a tasso variabile con altro a tasso variabile

vecchio mutuo durata residua	nuovo mutuo (102.000€) spread	rata attuale	vecchio mutuo (100.000€) spread di break-even	vecchio mutuo durata residua	nuovo mutuo (102.000€) spread	rata attuale	vecchio mutuo (100.000€) spread di break-even
10	0,8	1.067	1,24	10	0,85	1.084,36	1,58
15	0,8	791	1,10	15	0,85	814,07	1,54
20	0,8	656	1,04	20	0,85	683,34	1,52
25	0,8	579	1,00	25	0,85	619,08	1,68

Sostituzione mutuo a tasso variabile con altro a tasso fisso

vecchio mutuo durata residua	nuovo mutuo (102.000€) spread	rata attuale	vecchio mutuo (100.000€) spread di break-even
10	0,85	1.084,36	1,58
15	0,85	814,07	1,54
20	0,85	683,34	1,52
25	0,85	619,08	1,68



Mutuo

(segue da pag. 51)

cioè la possibilità per l'acquirente di una casa di subentrare al venditore nel mutuo che aveva sottoscritto a suo tempo, si seguiva un iter del genere: niente cancellazione dell'ipoteca e accensione di

una nuova, ma solo un atto di surrogazione».

Aspettando il 2 aprile. In realtà i giochi si chiariranno dal 2 aprile quando il decreto legge si trasformerà in legge. Molti infatti restano i punti oscuri o quantomeno oggetto di rivendicazioni soprattutto da parte del sistema bancario: secondo le previsioni è probabile che venga confermata l'eliminazione delle penali ma solo per i nuovi mutui a tasso variabile (reintroducendo dunque quella per il fisso, magari ridotta), mentre per quelli già in essere la questione si risolverà con una penale a forfait, ovviamente di livello più basso. Quanto alla portabilità del mutuo, non ci saranno più le spese notarili per cancellazione e riaccensione dell'ipoteca, sostituite da quelle per l'atto di surrogazione, sicuramente molto più basse. Ma per un calcolo più preciso bisogna ovviamente aspettare.

Nel frattempo, però, e facendo alcune ipotesi, è comunque possibile capire in quali casi, e a che condizioni, è ipotizzabile il cambio. L'ipotesi di base è che il mutuo precedente non preveda penali di estinzione anticipata (l'1% su 100 mila euro di capitale residuo si trasforma in 1.000 euro da versare subito in contanti), caso abbastanza frequente tra chi ha un mutuo indicizzato, rarissimo tra chi invece ha scelto un tasso fisso o misto. E poi che, grazie alla portabilità, si eliminino almeno i costi di cancellazione dell'ipoteca lasciando solo quelli per l'atto di surrogazione.

Nella tabella in pagina, a fronte di un capitale residuo di 100 mila euro, si sono ipotizzate spese complessive per circa 2.000 euro (1.200-1.500 euro per l'atto di surrogazione e altri 500 per le spese bancarie tra istruttoria, polizza incendio e scoppio ecc.) da pagare in contanti al momento del passaggio. Per questa ragione il nuovo mutuo (quello che sostituisce il precedente) è stato calcolato pari a 102 mila euro.

Quantò ai tassi, la rata del nuovo mutuo è stata calcolata prendendo in considerazione i prodotti più convenienti oggi sul mercato secondo quanto rilevato sul sito di Mutuonline (le condizioni praticate per chi avvia la pratica via internet sono in genere più competitive di quelle praticate allo sportello) oppure sui siti delle singole

banche. Va ricordato inoltre che oggi le condizioni di spread sono in genere più favorevoli anche solo di due o tre anni fa.

Nella colonna finale poi è stato calcolato il punto di break even, cioè lo spread iniziale a fronte del quale i due mutui sono uguali: l'operazione è tanto più in guadagno quanto più alto era lo spread iniziale.

Punto di pareggio. Il risultato? Tutto sommato sorprendente: cambiare mutuo conviene quasi sempre. Per fare un esempio, per chi ha un mutuo a 25 anni, il cambio risulta favorevole purché lo spread del vecchio mutuo sia superiore all'1%; a 20 anni, bastava che superasse l'1,04%. Più alta l'asticella per chi invece vuole passare dal variabile al fisso, così da togliersi il pensiero e mettersi al riparo, per sempre, dalle decisioni della Bce: 1,58% a 10 anni, 1,68% a 25. Un risparmio dunque meno significativo, ma che consente di aggiudicarsi oggi un tasso fisso ancora piuttosto interessante a costi tutto sommato accessibili. Un calcolo come accennato conveniente per chi è interessato soprattutto a eliminare il rischio, e non ai possibili risparmi in caso di nuovo calo dei saggi.

Dunque nel complesso soglie piuttosto basse. Attenzione però che i calcoli in tabella valgono solo a fronte di un nuovo mutuo che sia davvero conveniente come quello considerato in tabella: 0,80% di spread e spese limitate perché a ogni 0,1% il punto di pareggio ovviamente si alza.

Stesso discorso per quanto riguarda la penale: l'1%, corrispondente a 1.000 euro, sposta subito molto più lontano la soglia di convenienza dell'operazione. Per fare un esempio, a fronte di spese complessive per 4.000 euro tra notaio e penali e un nuovo spread tra 0,9 e 1,1%, il break even si sposta tra 1,50-1,75% a seconda delle scadenze.

Infine, è vero che, trascorsa circa metà della vita del mutuo, le penali tendono ad azzerarsi. Non a caso: per i mutui indicizzati quanto minore è la vita residua, tanto inferiore è la sensibilità del mutuo alle variazioni di tasso, in quanto la rata risulta composta quasi esclusivamente dal rimborso del capitale invece che da interessi. Insomma, per chi mancano solo pochi anni, è ben difficile che il cambio possa risultare conveniente. (riproduzione riservata)