

I VOSTRI SOLDI

Nel Mattone

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

Mutui Sempre più ampia l'offerta di prestiti casa extra long. Ecco come funzionano, tra rischi che si corrono e metodi per ridurli

DIECI, TRENTA o 50 anni?



di Teresa Campo

Lunghi, lunghissimi, quasi eterni. Per i mutui, un po' come per le persone, la vita media tende ad allungarsi sempre più. E molto in fretta. Pochi anni fa si faceva fatica a superare i 20-25 anni, oggi siamo già a 50. E potrebbe non essere finita considerando che solo un paio d'anni fa il debutto del finanziamento a 35-40 anni era sembrato un po' una forzatura, un modo per distinguersi nel-

l'affollato mercato dei mutui, mentre oggi sono già una decina le banche che lo propongono, incluse quelle tradizionali. E anzi è già arrivato chi rilancia di altri dieci anni.

Eppure all'estero, in Giappone per esempio, i mutui che si passano da una generazione all'altra sono già da tempo una realtà, con scadenze record di 80-90 anni. Una tendenza che non può non far sorgere alcune domande: ma ne vale davvero la pena o non sarebbe meglio un affitto? E poi, quanto costa e a quali rischi si va incontro?

Tutti aspetti molto importanti, considerando che, offerta delle banche a parte, è il mercato a richiedere sempre più questa tipologia di prodotti, complici diversi fattori: le case sempre più care, che impongono appunto mutui più cospicui, e anche più lunghi, visto che per alleggerire la rata l'unica è allungare i tempi di restituzione. E poi la precarizzazione del lavoro, che rende più difficile il ri-

(continua a pag. 44)

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE



Mutui

(segue da pag. 43)

sparmio e obbliga a mutui con rata più leggera. E infine la crescente tendenza all'indebitamento.

Uno su tre sceglie l'extra long. Il risultato è che, rispetto a solo cinque anni fa, come rivela Mutuonline, la percentuale di mutui erogati con scadenza superiore ai 25 anni è salita dal 6,2% del primo semestre 2002 al 34,3% dello scorso maggio, e anche la fascia tra i 20 e i 25 anni nello stesso periodo è salita dal 5,6 al 17%, a scapito di tutte le durate inferiori. Ma non basta, perché la richiesta in teoria è ancora più alta rispetto all'erogato effettivamente: a chiedere di sfiorare i 25 anni è ben il 42,5% di chi compra casa, anche se la maggior parte in realtà si ferma alla soglia dei 30.

Dunque, il mutuo lunghissimo è una realtà molto frequente, che consente di comprare casa a molti che altrimenti non riuscirebbero a farlo, ma che va sottovalutato avendo ben presenti alcuni meccanismi.

Tanto per cominciare, si tratta in genere di prodotti più cari, perché lo spread applicato dalle banche ai parametri di riferimento (Euribor per il tasso variabile e Irs per il fisso) tende ad aumentare insieme al rischio per la banca, e quindi anche insieme alla durata del finanziamento. Per fare un esempio, mentre sotto i 20 anni è ormai frequente riuscire a ottenere uno spread minore o uguale all'1%, a 40 anni la media si sposta

TRA SCONTI E AUMENTI

Come variano rata e rimborsi totali all'aumentare della scadenza, importo 100 mila euro

CON SITUAZIONE DI MERCATO ATTUALE

	Rata iniziale	Var. %	Montante*	Var. %
20 anni	674		161.843	
30 anni	578	14,3%	208.010	28,5%
40 anni	534	7,7%	256.084	23,1%
50 anni	516	3,3%	309.609	20,9%
50 anni campagna UBI	444	16,9%	258.393	0,9%

CON TASSI EURIBOR AL 2,5%

	Rata iniziale	Var. %	Montante*	Var. %
20 anni	585		140.427	
30 anni	477	18,4%	171.870	22,4%
40 anni	424	11,2%	203.606	18,5%
50 anni	399	5,9%	239.427	17,6%
50 anni campagna UBI	334	21,3%	194.370	-4,5%

Le condizioni della prova

Euribor 3m/360 attuale 4,159

Spread

20 anni (valori indicativi di mercato)	1,1
30 anni (valori indicativi di mercato)	1,5
40 anni (valori indicativi di mercato)	1,6
50 anni (valore «normale» ipotizzato)	1,7
50 anni (valore campagna da lancio UBI Banca)	0,69 - 0,19

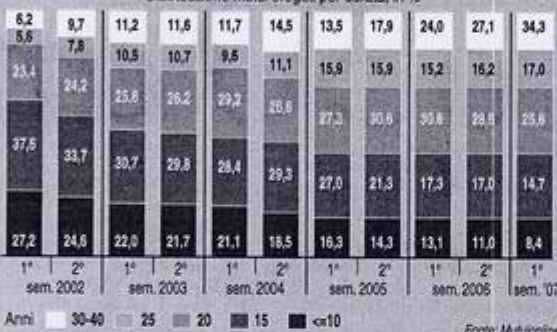
*A tasso costante

***Rispetto ad un 40 anni «medio» il costo complessivo diminuisce perché la differenza di spread, con un tasso euribor più basso, diventa più importante al punto che anche con 120 rate in più, il costo complessivo risulta più basso

Fonte: Progetica

I NUMERI 2006 DI COTRAL SPA

Distribuzione mutui erogati per durata, in %



Fonte: Mutuonline

all'1,6%, con massimi che vanno oltre il 2%, in funzione anche della quota di finanziamento richiesta rispetto al valore della casa. Certo, è sempre possibile trattare con la banca per spuntare condizioni migliori, anzi è doveroso farlo, ma un divario rimarrà sempre.

Durate e volatilità. C'è poi un problema di tassi: quasi tutti i finanziamenti dell'extra long sono indicizzati, anche perché l'Irs, cioè il parametro usato per il tasso fisso, non va oltre i 30 anni. Dunque, il rischio è di ritrovarsi con un mutuo lunghissimo, altissimo (perché chi allunga la durata di solito non ha soldi e quindi chiede anche la cifra massima possibile rispetto

al valore della casa e rispetto al proprio reddito). E soprattutto rischiosissimo, o quantomeno molto sensibile alle variazioni di tasso, cioè dell'Euribor. Il perché è presto detto: con il piano di ammortamento alla francese ogni rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi, e la prima è tanto più piccola quanto più lontana è la scadenza. In parole povere: non solo con le durate lunghe si pagano molti più interessi, ma in caso di rialzo dei tassi (e dalla Bce si attendono altri due ritocchi entro fine anno) la rata salirà di più che per i mutui più brevi. Non a caso Ubi banca, il primo e finora unico istituto di credito che ha lanciato un mutuo a 50 anni in Italia, ha esor-

dito con uno spread promozionale compreso tra lo 0,19 e lo 0,69% (in pratica le più basse del mercato).

E non a caso i mutui lunghissimi si sono affermati soprattutto in Giappone, dove i tassi ufficiali sono bassissimi, oggi attorno allo 0,50% contro l'attuale 4,75% dei tassi Ue.

Occhio al montante. Comunque la tabella in pagina elaborata da Progetica mostra, per un mutuo a tasso variabile da 100 mila euro, di quanto si riduce la rata aumentando la durata di dieci anni in dieci anni (e in parallelo anche lo spread in linea con quanto avviene sul mercato) e di quanto in corrispondenza aumenta il montante complessivo, cioè la cifra totale da restituire. Risultato: passando dai 20 ai 30 anni la rata si riduce del 14,3% (da 664 a 578 euro), mentre il montante sale del 28,5%. E se si sale ancora, dai 30 ai 40, si vede che la rata scende solo del 7,7% mentre il montante si incrementa del 23,1%. Doppia ipotesi invece per il passaggio dai 40 ai 50. La tabella di Progetica mostra infatti come, a condizioni normali di mercato, la rata scenda di un altro 3,3% e il montante salga del 20,9%. Con le condizioni superagevolate proposte da Ubi banca, però, si ha una riduzione della rata addirittura

del 16,9% (da 534 a 444 euro), mentre il montante sale soltanto dello 0,9%, cioè circa 2 mila euro in più.

Naturalmente questi calcoli valgono se si ipotizzano tassi stabili, perché in caso contrario il quadro diventa più sfavorevole se salgono e per contro migliora un po' se scendono.

Per rendersene conto basta guardare la tabella successiva, che mostra sempre le variazioni di rata e montante per un mutuo da 100 mila euro man mano che si allunga la durata, ma ipotizzando l'Euribor di due anni fa, quando era pari al 2,5%. Il risultato è molto chiaro: in quel caso aumentando la scadenza di dieci anni la rata si riduceva sempre significativamente, mentre il montante complessivo saliva ma in misura più ridotta, rendendo quindi l'operazione molto più efficiente. Un dato importante non per rimpiangere i bei tempi passati ma per valutare come ulteriori rialzi dei tassi rendano i mutui lunghissimi sempre meno competitivi sia in termini di riduzione della rata mensile sia in termini di costo complessivo dell'operazione.

Target supergiovani. Ma a chi convengono allora i finanziamenti per la vita? Intanto a chi non può fare altrimenti, nel senso che vuole comprare una casa ma non ha i mezzi per scegliere un mutuo meno pesante. Inoltre, si tratta di prodotti indirizzati soprattutto alla fascia dei giovani o giovani coppie: per scegliere i quarantenni non si devono avere più di 35-40 anni, una fascia di utenti che ha molti anni davanti a sé e soprattutto più probabilità di vedere i propri redditi salire nel tempo. Per abbattere significativamente gli interessi, infatti, può essere utile procedere a restituzioni anticipate del capitale, anche parziali: un risparmio che è quasi un investimento perché la contestuale riduzione della rata corrisponde a un rendimento del capitale versato vicino al 5%, superiore quindi a quello dei titoli di stato e di tanti altri prodotti finanziari. (riproduzione riservata)

LA CARICA DEI QUARANTENNALI

Mutui con durata 40 anni presenti sul mercato

Banca	Nome mutuo	Forma tecnica	Spread	Note
BancaApulia	Mutuo maxiTempo	tasso variabile	1,90%	
Banca per la Casa	Mutuo Easy 40	tasso variabile	1,85% max	primi 5 anni solo interessi; opzione periodica di passaggio al tasso fisso; importo massimo finanziabile 200.000 euro
Banca Popolare Puglia e Basilicata	Mutuo 40 anni	tasso variabile	1,95%	disponibili anche copertura cap e/o preammortamento; importo massimo finanziabile 310.000 euro
Banca Woolwich	Tasso Variabile	tasso variabile	tra 1,75% e 1,90%	opzione periodica passaggio al tasso fisso
Bnl	Mutuo Revolution	tasso fisso	1,15%	percentuale finanziabile fino al 100%; importo massimo finanziabile 350.000 euro
	Mutuo Variabile	tasso variabile	-	disponibile on line
Ge Money Bank	Mutuo Casa 40 anni	tasso variabile	2,90% max	
Ing Direct	Mutuo Arancio	tasso variabile	0,80%	
Intesa SanPaolo	Mutuo Progetto Giovani	tasso fisso	-	percentuale finanziabile fino al 100%; importo massimo finanziabile 250.000 euro
Macquarie Bank	Mutuo Tasso Variabile	tasso variabile	2,20% max	percentuale finanziabile fino al 100%; opzioni switch tasso
Unicredit Banca	Mutuo Ipotecario 40	tasso variabile	-	importo massimo finanziabile 200.000 euro

Fonte: Progetica