

I VOSTRI SOLDI

# Nel Mattone

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

PROPRIETÀ  PRIVATA

DI TERESA CAMPO

## Seicento assunzioni in Europa per Bnp Paribas Real Estate

Nell'ambito della propria strategia di sviluppo in Europa, Bnp Paribas Real Estate intende assumere 600 nuovi collaboratori nel 2007, di cui 250 in Francia. Si tratta, per la maggior parte, di giovani laureati provenienti dalle facoltà di economia e ingegneria, in grado di lavorare nelle varie business line, nel real estate commerciale e residenziale (sviluppo, brokerage, asset management, property management, advisory). Le sedi di lavoro sono in Francia, Germania, Gran Bretagna, Italia e Spagna. Per informazioni [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com), dove sono illustrate anche le diverse posizioni richieste.

Bnp Paribas RE lavora in partnership con l'Essec Business School di Parigi, dove gli studenti vengono formati alle varie business line di Bnp Paribas RE come programma dei loro corsi. Ma sono state istituite partnership anche con altre business school francesi.

## Accordo fra Agenzia del territorio e fisco per lo scambio dei dati

Maggiore impulso e coordinamento tra Agenzia delle entrate e Agenzia del territorio per lo scambio di informazioni. Il tutto tramite l'accesso diretto on-line alle rispettive banche dati, su temi e per finalità relativi ai compiti istituzionali delle due Agenzie. È questo l'obiettivo del protocollo d'intesa per la gestione e lo sviluppo di un sistema d'interscambio dati sottoscritto dal direttore dell'Agenzia delle entrate, Massimo Romano, e dal direttore dell'Agenzia del territorio, Mario Picardi. In pratica, per effetto dell'intesa, la condivisione e l'accesso alla vasta gamma di contenuti raccolti dai sistemi informativi gestiti dalle due agenzie saranno rafforzati rendendo più dinamico ed efficace lo scambio dei dati e più sistematico il coordinamento tra gli uffici interessati. Sempre tenendo conto della riservatezza dei dati, in particolare mediante l'adozione di procedure idonee a identificare e registrare gli operatori e le singole operazioni effettuate. Gestione e coordinamento delle attività che rientrano nel protocollo d'intesa saranno affidati a un comitato di coordinamento composto dai rappresentanti dei diversi uffici delle Entrate e del Territorio interessati. L'intesa ha durata triennale e può essere rinnovata per un ulteriore triennio.

## Nuovi mutui in calo dell'1,6% nel primo trimestre del 2007

Cala dell'1,60% nel primo trimestre del 2007 l'erogazione di mutui casa da parte delle famiglie in Italia rispetto allo stesso periodo del 2006. Il dato non comprende le erogazioni relative alle nuove aree di business dei mutui liquidità, consolidamento o sostituzione. L'erogato complessivo è pari a 14.204 milioni di euro. I mutui in essere sono di 212.086 milioni di euro (+1,82% sul trimestre precedente). È quanto segnalato dall'osservatorio di Unicredit Banca per la Casa, su dati Bankitalia. (riproduzione riservata)

**Mutui** Spaventati dal rialzo della rata, cresce la schiera di chi opta per il tasso fisso. Un calcolo di Milano Finanza spiega a chi conviene

# VARIABILE da buttare?



di Teresa Campo

**R**ata più pesante, futuro incerto, decenni da scontare prima della fine. Per molti con il rialzo dei tassi il rimborso del mutuo casa si è già trasformato in un incubo. E così, tra rimpianto e speranza, la soluzione sembra una sola: cambio mutuo e passo al tasso fisso. Ma conviene davvero?

Oggi gli aspiranti al cambiamento sono già il 13-14% sul totale di chi chiede un

nuovo prestito casa (dati Mutationline), e quasi tutti vogliono abbandonare l'aleatorietà del tasso indicizzato in favore del rassicurante fisso che li metterà al riparo da qualunque sorpresa da qui all'eternità. Ma anche tra i nuovi sottoscrittori il fisso imperversa: la percentuale di chi opta per la sicurezza è salita quasi al 70% contro il 15-20% di qualche anno fa.

«Pochi, al contrario, chiedono di ottenere condizioni migliori», racconta Stefano Curti, di Unicredit, possibilità invece percorribile grazie al calo degli spread da un lato e all'abbattimento dei costi per il cambio mutui consentito dalle recenti liberalizzazioni del mercato dall'altro: riduzione o annullamento delle penali per estinzione anticipata, rimozione delle spese per cancellazione dell'ipoteca, por-

tabilità del mutuo. Dulcis in fundo, i ricorrenti richiami di Bankitalia alle banche affinché riducano i costi dei mutui allineandoli al resto d'Europa.

«Insomma, migliorare le condizioni del mutuo, e quindi risparmiare, si può», continua Curti, «anche mantenendo il tasso variabile. Al contrario, l'unica cosa che sembra interessare chi ha già o deve accendere un mutuo è la sostenibilità della rata, anche a costo di spendere molto di più in termini di montante, cioè di costo complessivo del finanziamento».

**Risparmio iniziale.** Eppure, nonostante il 2% di rialzo dei saggi che si è verificato negli ultimi anni, e conseguente aumento della rata, chi negli ultimi anni ha

(continua a pag. 36)



## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI



## Variabile...

(segue da pag. 35)

scelto il tasso variabile in realtà ci ha guadagnato, e continua a farlo tuttora (vedere tabella grande in pagina). E per diverse ragioni. Intanto negli ultimi anni il divario tra tasso fisso e variabile è sempre stato piuttosto marcato e in certi periodi addirittura superiore al 2% (vedere grafico), per riallinearsi o quasi solo di recente. «Quindi scegliere il fisso voleva dire pagare molto di più in termini di interessi e dunque anche di rata», spiega Egidio Vacchini, amministratore delegato di Progetica. Non solo, al di là delle proprie convinzioni e propensione al rischio, la scelta del variabile per alcuni era anche l'unica possibile: proprio in virtù del suo minor costo, il prestito indicizzato consentiva di rientrare nel rapporto rata/reddito chiesto dalla banca (la rata non deve superare un terzo degli introiti della famiglia); per alcuni la scelta del fisso avrebbe comportato la necessità di indebitarsi per una cifra inferiore comprando quindi una casa meno cara. Il tutto senza contare che sulle scadenze più lunghe, oltre i 20 anni, poche erano le banche che concedevano mutui a tasso fisso perché, proprio perché più cari, rischiavano di sconfinare nei tassi usurari. **Un tesoretto per tutti.** Insomma, se oltre il 60-65% del totale ac-

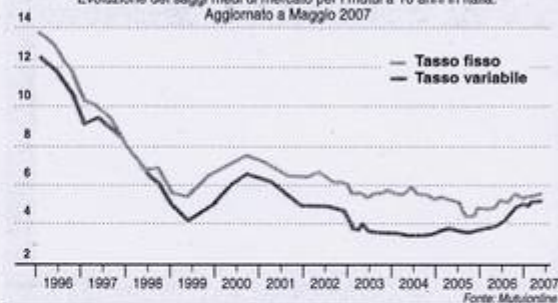


cedeva prestiti indicizzati una ragione c'era. «Ma quello che è interessante notare è che nella maggioranza dei casi il risparmio rimane ancora», continua Vacchini. «La rata per molti, nonostante gli aumenti, resta ancora inferiore o al massimo uguale a quanto sarebbe stata se all'inizio si fosse optato per il fisso. Oppure, se la rata è diventata più alta, sommando tutte le rate si vede che, in virtù dei risparmi passati, finora si è pagato meno che se si fosse scelto il fisso. Per rendersene conto basta guardare la tabella grande in pagina che mette a confronto le rate di un mutuo a tasso fisso e di un variabile partiti nello stesso momento, rispettivamente nel 2001, 2002,

2003, 2004, 2005 e 2006. Per i calcoli si è ipotizzato un mutuo da 100 mila euro con scadenza ventennale (in passato la più frequente) e spread dell'1,5% in entrambi i casi, un valore medio di mercato. Il risultato è che chi avesse acceso il mutuo nel luglio 2001 in realtà avrebbe fatto un affare a optare per il variabile: all'inizio avrebbe risparmiato circa 70 euro, divario però che nei momenti migliori, cioè tra il 2004 e il 2005, sarebbe arrivato a quasi 200 euro e che ancora oggi (giugno 2007) resta di ben 505 euro. Facendo le somme, avrebbe pagato ben 11.500 euro in meno. Merito dei tassi che qualche anno dopo sono scesi ai minimi storici e che ancora oggi restano inferiori a

## VERSO LA CONVERGENZA

Evoluzione dei saggi medi di mercato per i mutui a 10 anni in Italia. Aggiornato a Maggio 2007



quelli di partenza. Ma anche chi avesse scelto il variabile qualche anno dopo, per esempio nel 2004, vicino ai minimi, in realtà è ancora in attivo, anche se di un ammontare inferiore. È vero infatti che da allora i tassi li ha visti solo aumentare, ma per contro è partito con un risparmio iniziale di 148 euro ogni scesi a 46. Il bilancio resta attivo per 4.105 euro. Solo chi avesse acceso il mutuo indicizzato nel luglio di due anni fa oggi si troverebbe con una rata superiore a quella del fisso, pur continuando a risparmiare, nel complesso, quasi un migliaio di euro.

Dunque, i pentiti del variabile in realtà non hanno alcuna ragione d'esserlo. Peralto, gli stessi vantaggi economici, anzi ampliati, si riscontrano ipotizzando una scadenza per esempio a 25 anni.

**Occhio alla durata.** Eppure in molti si lamentano perché l'incremento talvolta è davvero gravoso. Quando si accende un prestito a tasso variabile, infatti, occorre avere chiari alcuni concetti. Il rischio per cominciare: nonostante i recenti rialzi i tassi restano infatti ancora relativamente contenuti, e quindi con possibilità di incremento. È una scelta indicata quindi solo per chi può far fronte a un aumento della rata, magari non gioiosamente ma anche senza trovarsi con l'acqua alla gola. Inol-

tre, quanto più è di lunga durata, tanto più il mutuo è sensibile alle variazioni di tasso perché la restituzione del capitale è molto lenta: poiché nel piano di ammortamento alla francese gli interessi sono calcolati sul capitale residuo, è chiaro che quanto meno capitale si restituisce tanti più interessi si pagheranno.

E allora che cosa conviene fare? Assodato che chi in passato ha scelto il variabile si trova ancora in una situazione di vantaggio e che nessuno può dire che cosa accadrà in futuro, le scelte possibili sono diverse. Al momento le previsioni parlano di un ulteriore rialzo dei saggi, per un totale dello 0,5% entro la primavera del 2008. Poi stabilità grazie all'euro forte, a una crescita Ue meno vigorosa dell'attuale e allo stop alla stretta monetaria in America, dove il rialzo dei saggi era partito prima che in Europa e dove ora già si parla di nuovi tagli. Per tutti quelli in difficoltà vale sicuramente la pena di rinegoziare le condizioni, previo un calcolo esatto di benefici e condizioni, ovvero vedere se al netto dei costi per ipoteca e istruttoria per un nuovo mutuo ed eventuali penali il risparmio resta allestito. Dopodiché la scelta deve essere basata sulla propria propensione al rischio e sulla capacità di sostenere spese aggiuntive. (riproduzione riservata)

## CHI HA PAGATO MENO TRA TASSO FISSO E VARIABILE

	Irs 20 anni	Euribor 3m/360	2001		2002		2003		2004		2005		2006	
			tasso fisso	variabile	fisso	variabile	fisso	variabile	fisso	variabile	fisso	variabile	fisso	variabile
* 31-07-2001	5,705	4,444	783	713										
* 31-10-2001	5,170	3,522	783	661										
* 31-01-2002	5,388	3,371	783	653										
* 30-04-2002	5,668	3,385	783	654										
* 31-07-2002	5,268	3,377	783	654	761	653								
* 31-10-2002	5,118	3,259	783	647	761	647								
* 31-01-2003	4,706	2,807	783	624	761	623								
* 30-04-2003	4,838	2,530	783	611	761	608								
* 31-07-2003	4,890	2,121	783	591	761	588	739	586						
* 31-10-2003	4,915	2,161	783	593	761	590	739	588						
* 30-01-2004	4,923	2,093	783	590	761	586	739	585						
* 30-04-2004	4,856	2,073	783	589	761	585	739	584						
* 30-07-2004	4,799	2,116	783	591	761	587	739	586						
* 29-10-2004	4,525	2,153	783	592	761	589	739	588	734	588				
* 31-01-2005	4,040	2,142	783	592	761	589	739	587	734	587				
* 29-04-2005	3,989	2,126	783	591	761	588	739	586	734	586				
* 29-07-2005	3,790	2,125	783	591	761	588	739	586	734	586	676	586		
* 31-10-2005	3,845	2,263	783	597	761	594	739	593	734	593	676	593		
* 31-01-2006	3,906	2,547	783	609	761	607	739	606	734	607	676	608		
* 28-04-2006	4,412	2,852	783	622	761	620	739	620	734	622	676	624		
* 31-07-2006	4,412	3,161	783	635	761	634	739	635	734	638	676	640	711	641
* 31-10-2006	4,072	3,564	783	652	761	652	739	654	734	657	676	661	711	663
* 31-01-2007	4,480	3,782	783	661	761	662	739	664	734	668	676	672	711	675
* 30-04-2007	4,551	4,017	783	671	761	672	739	675	734	680	676	685	711	688
* 28-06-2007	4,990	4,175	783	677	761	679	739	683	734	688	676	693	711	697
MONTANTI			56.396	44.879	45.684	36.784	35.477	29.273	26.416	22.311	16.226	15.325	8.536	8.062
RISPARMIO TASSO VARIABILE				-11.516		-8.901		-6.204		-4.105		-901		-474

Fonte: Progetica