

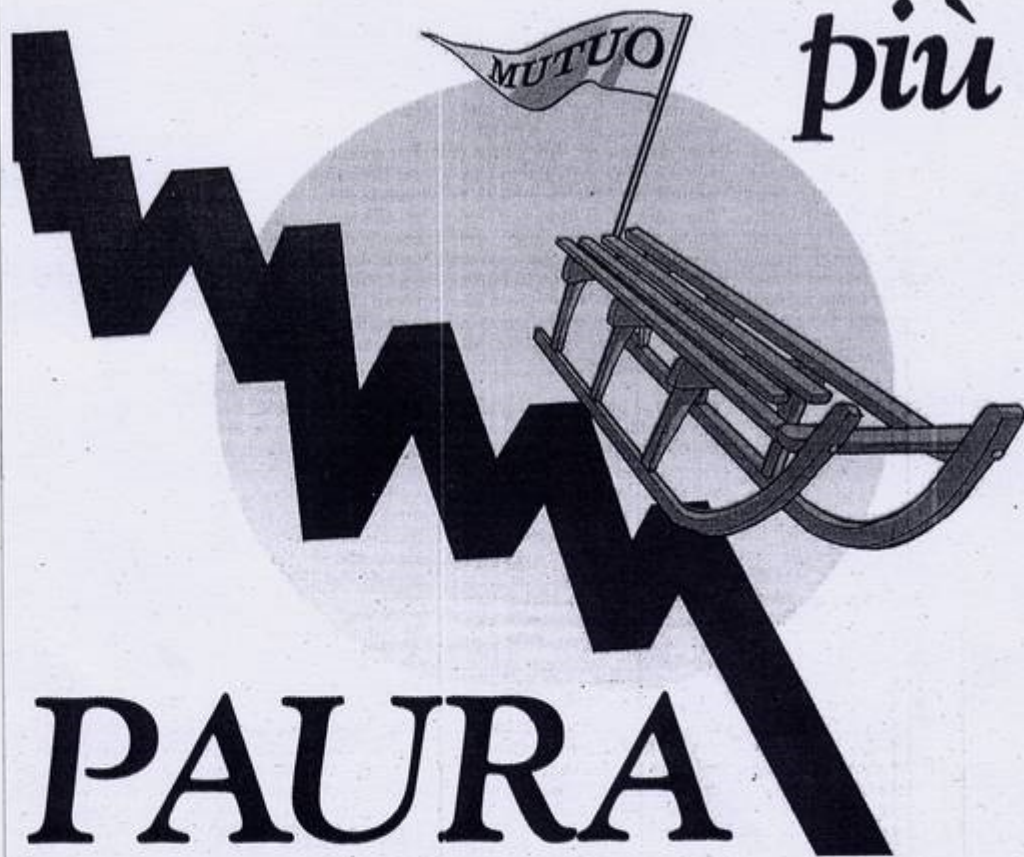
I VOSTRI SOLDI

Nel Mattone

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

Tassi Ritorno alla normalità per l'Euribor. In vista risparmi già a marzo. E per ora stop al trasferimento dal variabile al fisso

Il mutuo non fa più



di Teresa Campo

È certo ancora presto per dire che la tempesta sui mutui è acqua passata. Ma un po' di sollievo dovrebbe arrivare a chi sulle spalle ne ha uno, e spesso anche pesante.

A sorpresa la Fed, la Banca centrale americana, in settimana ha infatti tagliato i tassi Usa dello 0,75% (peraltro dopo averli già limati dell'1% nell'arco di pochi mesi), e l'Euribor, il pa-

rametro di riferimento per il mercato italiano ed europeo, si è finalmente un po' calmato. Unica nota stonata la dichiarazione del governatore Jean-Claude Trichet, che nell'ultima riunione della Banca centrale europea, sempre in settimana, ha fatto sapere che di taglio dei tassi Ue per ora non se ne parla. Il che vuol dire che, a meno di cataclismi, prima di maggio-giugno è difficile ipotizzare una riduzione del costo del denaro in Europa.

Nonostante ciò, come accennato, per chi ha un mutuo le cose dovrebbero leggermente migliorare, e anzi in parte lo hanno già fatto, anche se i primi riscontri si vedranno probabilmente solo con la prossima rata del mutuo.

Per quanto riguarda i prestiti indicizzati, due sono gli elementi che possono incidere sull'Euribor: da un lato l'andamento dei tassi ufficiali, deciso appunto dalle banche centrali, dall'al-

(continua a pag. 54)

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

ECCO IL CALCOLO RATA

Rate iniziali - MUTUO 100.000 - Variazioni della quota di rimborso mensile per un mutuo con capitale residuo di 100 mila euro a seconda della scadenza e del tasso applicato. Il tan indicato è composto dall'Euribor a 3 mesi più lo spread. Per fare un esempio, la rata per un mutuo a 25 anni con spread dell'1% sull'Euribor, è quella dove si incrociano la colonna del Tan al 5,25% con la riga 25 anni

Fonte: Progetica

TAN	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%	7,25%	7,50%	7,75%	8,00%
5	1.842	1.853	1.864	1.876	1.887	1.899	1.910	1.922	1.933	1.945	1.957	1.968	1.980	1.992	2.004	2.016	2.028
10	1.012	1.024	1.036	1.048	1.061	1.073	1.085	1.098	1.110	1.123	1.135	1.148	1.161	1.174	1.187	1.200	1.213
15	740	752	765	778	791	804	817	830	844	857	871	885	899	913	927	941	956
20	606	619	633	646	660	674	688	702	716	731	746	760	775	790	806	821	836
25	528	542	556	570	585	599	614	629	644	660	675	691	707	723	739	755	772
30	477	492	507	522	537	552	568	584	600	616	632	649	665	682	699	716	734
35	443	458	473	489	505	521	537	554	570	587	604	621	639	656	674	692	710
40	418	434	450	466	482	499	516	533	550	568	585	603	621	640	658	677	695



MUTUI

(segue da pag. 53)

tro fattori macro come le aspettative sul futuro dell'economia e dunque dei tassi, oppure, come appunto accaduto nei mesi scorsi, il trend della liquidità che ha vissuto un periodo di crisi a causa dei problemi connessi ai mutui subprime. In tempi normali i tassi Euribor sono di poco superiori (circa 20-30 centesimi) rispetto a quelli ufficiali. «Ed è a questi livelli che stanno appunto tornando», spiega Egidio Vacchini, amministratore delegato di Progetica, «che vuol dire tornare ai valori della rata di luglio-agosto».

Primavera meno cara. In realtà i risparmi veri sulla rata mensile si vedranno solo da marzo perché la rata del mese entrante sarà ancora influenzata dalle turbolenze delle prime settimane di gennaio. Le turbolenze di fatto si sono placate solo dopo il deciso intervento della Fed che ha tagliato i tassi Usa di 75 centesimi, calmando le acque in America ma anche al di qua dell'oceano.

Dunque, a questo punto è più che lecito aspettarsi risparmi sulla rata nel giro di poco più di un mese, a meno naturalmente di nuove notizie negative, tipo rumor di banche prossime al fallimento, ma anche confortati da un lato da una Fed determinata ad andare avanti nel taglio del costo del denaro americano finché ce ne sarà bisogno e dall'altro dalla prontezza delle banche centrali nell'immettere nuova liquidità nel sistema nei momenti di fibrillazione dei mercati.

Ma risparmi di quanto? «Il conto è presto fatto, almeno a grandi linee, visto che poi ogni mutuo fa storia a sé», spiega Paolo Cappellini, responsabile prodotti di Barclays. «Dal picco dell'Euribor di dicembre siamo già scesi ai valori di luglio-agosto, ovvero l'Euribor si è ridotto di 50-60 centesimi. E su 100 mila euro di mutuo residuo ciò vuol dire un risparmio di circa 50-60 euro sulla quota interessi».

Occhio al piano. Il calo comunque dipende anche da come è stato impostato il piano di ammortamento, nel senso che, considerando che la rata è composta da una parte di capitale e una parte interessi, in alcuni la quota capitale è fissa per tutta la durata del mutuo e variano solo gli interessi, mentre in altri variano tutte e due. Ebbene, quelle dove variano solo gli interessi sono più sensibili alle variazioni dell'Euribor, quindi hanno probabilmente sofferto di più nell'ultimo periodo ma per contro nei prossimi mesi dovrebbero sgonfiarsi di più e più rapidamente. Dopodiché, però, a meno di tagli

dei tassi da parte della Bce o di altre novità, non è il caso di attendersi ulteriori riduzioni della rata. L'Euribor a 1 mese è infatti al 4,25% e quello a 3 mesi al 4,40%, appena superiore al 4% ufficiale come avviene di norma. «Peraltro, non solo la Bce, tesa a combattere l'inflazione più che a sostenere l'economia, per ora non parla di tagliare i tassi», continua Cappellini, «ma gli addetti ai lavori si dividono equamente tra chi prevede ribassi e chi prevede rialzi dei tassi, chi indica una probabile situazione di stabilità».

Per quest'anno non cambiare. Comunque, termometro del mutuo sentiment sui tassi (fino alla scorsa estate si parlava ancora di imminenti rialzi da parte della Bce) è anche il comportamento dei sottoscrittori di mutui. Dopo il boom del tasso variabile e poi da quello del fisso, in molti casi con richiesta di passaggio da uno all'altro, ora le richieste stanno lentamente invertendo il trend. Secondo il rapporto mensile di Mutuonline, ancora a dicembre le richieste del fisso ammontavano a oltre il 77%, con una quota minima di misto e il 20% di variabile. Lo conferma anche Barclays, che dichiara di essere passata dal 70% sul fisso a valori più equilibrati da un lato, mentre dall'altro sono andate esaurendosi le richieste di passaggio dal variabile al fisso. Scegliere di cambiare in questo momento, a fronte di un possibile ridimensionamento dei saggi, non appare infatti particolarmente conveniente. Ma a questo proposito, forse memori del-

le molte situazioni difficili degli ultimi anni, le banche raccomandando di scegliere in base alla propria propensione al rischio e alle potenzialità future di guadagno più che in base a scelte speculative. I risparmi possibili sulla carta non appaiono enormi, e i tassi al 2% del periodo 2003-2005 potrebbero non rivedersi mai più. Anzi, attualmente il fisso costa come il variabile, per cui ci si può garantire la sicurezza della rata per 30 anni magari a un tasso del 5,8%.

Senza rischio grazie a Bersani. «Infine, anche il rischio tasso fisso è molto limitato», conclude Vacchini. «La portabilità

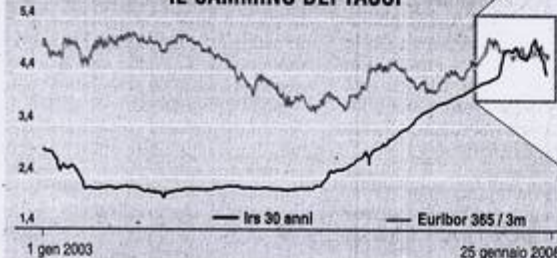
del mutuo ha aumentato la concorrenza tra gli istituti di credito e l'eliminazione della rata di estinzione anticipata consente di passare più facilmente da un mutuo all'altro. Anche nell'ipotesi di un repentino e consistente calo dei saggi, non è detto che non si possa correre ai ripari». Lo stesso vale naturalmente per chi sceglie il variabile, tenendo però presente che appunto il rischio che ci si accolla, specie sulle lunghe durate, può essere in alcuni casi alto. Sul mercato esistono comunque anche delle opzioni, acquistabili anche da chi ha già il mutuo, che consentono di passare da un prodotto all'altro in qualsiasi momento. (riproduzione riservata)

Le banche non temono lo stop

È in flessione dell'1,54% la domanda registrata nei primi nove mesi del 2007 nelle erogazioni di mutui, esclusivamente per l'acquisto casa da parte delle famiglie in Italia, rispetto allo stesso periodo del 2006. L'ammontare complessivo delle nuove erogazioni, in Italia, nei primi nove mesi del 2007 è pari a 44.939 milioni di euro. Le consistenze (mutui in essere) rilevate al 30 settembre 2007 sono di 223.650 milioni di euro con una crescita del 3,5% rispetto alla fine del trimestre precedente. Questo è quanto segnalato dall'osservatorio Mutui Casa alle famiglie di Banca per la Casa, la banca multicanale specializzata nei mutui casa di Unicredit Group, su dati Bankitalia. «Il mercato già dai primi mesi del 2007», spiega Pasquale Giambò, amministratore delegato di Ubcasa, «ha dato segnali di rallentamento. Ma le erogazioni dei mutui alle famiglie si mantengono a livelli elevati, visto che nei primi nove mesi del 2007 sono stati erogati circa 45 miliardi di euro, nonostante le turbolenze dei mercati finanziari. Le regioni, su cui si concentra il 35% delle erogazioni (Piemonte, Veneto, Toscana e Lazio), hanno registrato una decrescita del 3-4% rispetto allo stesso periodo del 2006. La Campania è la regione che ha avuto una decrescita maggiore, che si attesta sul -7,5%, mentre la Lombardia, che rappresenta da sola il 24% delle erogazioni italiane, erogando oltre 10 miliardi di euro, segna un seppur minimo incremento». La flessione dell'1,5% nell'erogazione dei mutui prima casa si è ovviamente concentrata sulle fasce meno abbienti, che hanno ridotto potere d'acquisto e che, stante il più elevato tasso di interesse, potranno continuare ad avere qualche difficoltà in più ad accedere al credito.

Le attese sono comunque positive, grazie ai nuovi mercati legati ai mutui di sostituzione, consolidamento e liquidità. «Potrebbero manifestarsi, inoltre, segnali di crescita del mercato d'acquisto per investimento, questo in virtù di una contrazione del costo degli immobili e di un mercato finanziario ancora molto volatile e che non offre alternative di investimento con rendimento soddisfacenti per il cliente. La forte concorrenza tra banche e l'andamento del costo del denaro», continua Giambò, «porterà gli operatori a fissare gli spread e, dunque, il costo del mutuo per il cliente, in misura sempre più correlata al rischio inteso come capacità di rimborso del cliente e percentuale di finanziamento rispetto al valore dell'immobile».

IL CAMMINO DEI TASSI



CRISI SOTTO LA LENTE

