

di Teresa Campo

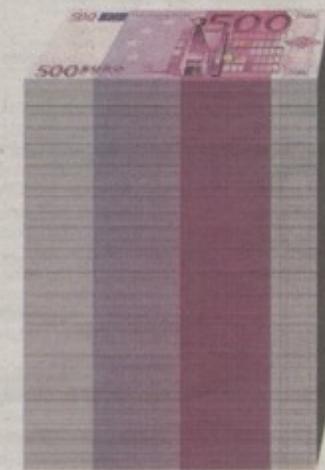
Gia con la rata di novembre si dovrebbe cominciare a risparmiare in maniera consistente sulla rata del mutuo immobiliare. Circa 60 euro su ogni 100 mila su un mutuo ventennale, 70 in caso di prestito a 30 anni, in aggiunta a qualche spicciolo di sconto forse già in ottobre. Del resto governi e banche centrali si sono impegnati per riportare la situazione economica alla normalità e la rata degli stressati mutuatari a livelli più accettabili. Nel prossimo futuro, inoltre, il cammino virtuoso dovrebbe proseguire e la discesa continuare, archiviando così un autunno davvero caldo.

Dopo l'estate infatti è successo veramente di tutto: prima l'acuirsi della crisi economica internazionale, con istituti finanziari, società immobiliari e interi paesi sull'orlo del collasso, ha portato alle stelle il tasso interbancario, il famigerato Euribor cui sono legati i mutui a tasso variabile. Da qui un'impennata del costo mensile dei mutui che, aggungendosi all'inesorabile rialzo cominciato ormai dal 2005, ha portato la rata a livelli mai visti. È arrivato così il piano di salvataggio, con i governi impegnati a garantire i crediti delle banche nel tentativo, tra l'altro, di riportare alla normalità il tasso interbancario. Nel frattempo c'è stata una pioggia di tagli dei tassi: drastici da parte di Stati Uniti e Gran Bretagna, più timidi, come al solito, da parte della Banca

marzo, mentre il tasso a 1 mese è giunto al 4,10%. Insomma l'Euribor scende, e si spera che scenderà ancora, sia per riportarsi ai livelli ordinari, sia perché le banche centrali tagliano in linea con la situazione recessiva in atto. Lo ha preannunciato giovedì 6 novembre Jean-Claude Trichet portando il tasso di rifinanziamento al 3,25% e non escludendo ulteriori mosse al ribasso. In quell'occasione il banchiere ha fatto sapere che il consiglio direttivo della Bce aveva anche discusso un taglio dei tassi da tre quarti di punto, decidendo poi per mezzo punto percentuale. E lo dicono ancora più chiaramente i mercati: troppo prudente il taglio di Trichet, di cui infatti ci si aspetta presto un bis, mentre i contratti future sul tasso Euribor a tre mesi scontano un trend al ribasso. Il contratto con scadenza a dicembre, infatti, prevede l'Euribor a tre mesi al 3,7%, quello con scadenza a marzo 2009 lo vede al 3%, per scendere addirittura al 2,77% a giugno. Il trend, poi, torna a invertirsi con settembre 2009, quando il tasso a tre mesi visto tornare al 2,795%, e con dicembre 2009 con l'Euribor di nuovo al 3%.

Tutto bene allora? Non proprio, perché se da un lato non resta che gioire per l'alleggerimento della rata, dall'altra, soprattutto per chi resta comunque in difficoltà, c'è da decidere entro fine dicembre se aderire alla convenzione Abi-ministero del Tesoro, lasciare tutto com'è, tentare altre soluzioni come la rinegoziazione, la portabilità o, perché no, approfittare della nuove proposte indicizzate al tasso Bce inve-

MUTUI Dopo il taglio dei tassi della Bce e i primi prodotti per calcolare gli importi, ora milioni di famiglie italiane la propria banca per un altro istituto che offra condizioni



Dove è più

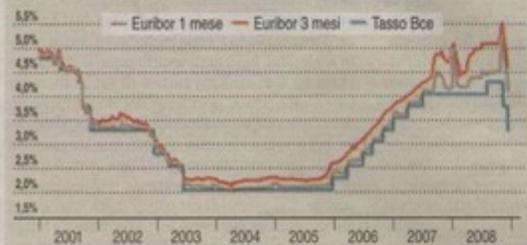


ta. Le simulazioni fatte, che comunque valgono solo per la situazione attuale (mentre per esempio la misura Abi-Tremonti entrerà in vigore solo il 1° gennaio con le condizioni a quella data), ovviamente continuano a dire che il tasso variabile resta la soluzione più promettente in un regime di calo dei tassi, anche se sulle scadenze più lunghe (30 anni) il tasso fisso, che è legato all'Irs, è in questo momento un po' più conveniente: 4,107% contro il 4,355% a 20 anni e soprattutto il 4,47% dell'Euribor a tre mesi. Dunque, a chi cerca soprattutto tranquillità e ha un mutuo a scadenza lunghissima, può risultare conveniente la scelta del fisso perché si garantisce un buon tasso per tutta la durata del prestito, sapendo però che tra qualche mese il tasso variabile potrebbe scendere anche sotto al 2,7%. «Più ardua la decisione se aderire o meno alla convenzione Abi-Tremonti, soprattutto perché c'è tempo solo fino al 30 novembre, mentre per le altre soluzioni (come cambiare tasso, allungare la scadenza, passare a un'altra banca) non c'è limite di tempo», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. Numerose analisi hanno confermato che la misura studiata da banche e governo, come negli intenti, ha validità economica soprattutto per chi già non paga più il mutuo o è comunque in enormi difficoltà. Il prezzo di questo salva-

gente sta in un aumento degli interessi e in un allungamento del piano di rimborso, di cui è difficile prevedere l'entità, soprattutto perché nessuno è in grado di dire quale sarà lo scenario dei tassi da oggi ai prossimi 30 anni. Ricordiamo che la convenzione prevede una riduzione forzata del tasso di interesse al valore medio del 2006, pari al

2,94%, valore a cui va aggiunto lo spread di ciascun mutuo. Ciò porta a un immediato taglio della rata rispetto ai tassi correnti: la quota non pagata oggi finisce però in un conto accessorio di debito su cui viene applicato il tasso fisso Irs 10 anni più uno spread massimo dello 0,5%. La cifra maturata su conto accessorio e i relativi interessi verranno

LO SPREAD TRA EURIBOR E BCE



Centrale Europea che finora si è limitata a due tranche da 0,50% ciascuna, un punto percentuale in tutto. Il risultato degli sforzi è un tasso Euribor oggi non più in salita, ma comunque recalcitrante a recuperare velocemente i livelli normali. Pur avendo interrotto l'exploit e avviato la discesa da quasi un mese, oggi viaggia ancora almeno un punto al di sopra del tasso Bce, contro una media che in tempi normali si attestava intorno allo 0,20-0,25%. Ancora venerdì 7 novembre, il giorno dopo il taglio dello 0,50% da parte della Bce, l'Euribor a tre mesi, su cui vengono indicizzati molti mutui casa, è calato al 4,474% dal 4,592% del giorno precedente, toccando i nuovi minimi da

ce che all'Euribor, così come auspicato anche dal governatore di Bankitalia Mario Draghi. Una decisione oggi tutto sommato più difficile perché se fino a qualche settimana fa lo scenario apocalittico giustificava la scelta anche di soluzioni più costose ma più sicure, oggi la prospettiva di un ritorno alla normalità rende d'obbligo una valutazione più ponderata.



FAMIGLIE A CACCIA DI MUTUI LEGGERI

COSA SUCCEDERÀ CON LA TREMONTI - ABI

Importo residuo del mutuo in euro	100.000
Durata residua (anni)	20
Spread su mutuo cliente	1,50%
Euribor medio 2006	2,94%
Tasso sul mutuo cliente 2006	4,44%
Irs 10 anni attuale	4,36%
Tasso fisso su conto differenza	4,86%
Rata annua ridotta in euro	7.648

COSA SUCCEDERÀ CON LA SURROGA E LA PORTABILITÀ

Importo residuo del mutuo in euro	100.000
Spread mutuo di surrogazione	0,90%
Durata (anni, pari a rinegoziazione)	24
Rata media con surroga in euro (annuo)	7.248
Risparmio medio rispetto a rinegoziazione in euro (annuo)	324
Tasso con surroga	5,0%
Riduzione tasso rispetto a rinegoziazione	0,60%
Interessi con surroga in euro	73.930
Riduzione interessi rispetto a rinegoziazione in euro	7.832

COSA SUCCEDERÀ CON IL TASSO BCE

Rate per un mutuo da € 100.000 a tasso variabile. Data rilevazione 07/11/08
Dati: tasso Bce, Euribor 1 mese, Euribor 3 mesi (+ spread 1%)

	Tasso ufficiale Bce + spread 3,25% + 1%	Euribor 1 mese + spread 4,1% + 1%	Euribor 3 mesi + spread 4,47% + 1%
10 anni	1.024 €	1.066 €	1.084 €
15 anni	752 €	796 €	815 €
20 anni	619 €	665 €	686 €
25 anni	542 €	590 €	612 €
30 anni	492 €	543 €	566 €

che hanno abbandonato l'Euribor come riferimento si trovano di fronte a un nuovo dilemma: lasciare innovative o sperare in un'ulteriore mossa di Trichet

la tua rata leggera



rimborsati al termine del mutuo principale, determinandone così un allungamento anche di molti anni. I titolari di un mutuo a tasso variabile hanno comunque ricevuto indicazioni dalla propria banca, sia sulle nuove condizioni di rata sia sul possibile allungamento del piano di rimborso. Proprio per vederci più chiaro sulla situazione tassi, oltre che per la sua macchinosità, finora

le adesioni alla convenzione sono state davvero pochissime, come ha ammesso lo stesso Draghi.

Più interessante può essere, almeno sulla carta, il nuovo mutuo lanciato proprio in questi giorni dalla Banca Popolare di Milano e legato al tasso Bce. Il divario tra tasso Bce e interbancario resta ancora dell'ordine dell'1-1,35% a seconda della sca-

denza, -ben al di sopra dei 20-25 centesimi che rappresentavano la media del 1999 a oggi», spiega Egidio Vacchini di Progetica. Il vantaggio però, tranne che in questa fase di Euribor alle stelle, non sta tanto nel possibile risparmio per chi si indebita, quanto nella tranquillità e trasparenza maggiori che il tasso Bce assicura: è infatti molto più stabile dell'Euribor, che ha una quotazione giornaliera e quindi riflette le tensioni sui mercati monetari, mentre il tasso ufficiale è fissato e non cambia finché non lo decide la Banca centrale. Il prodotto è anche più trasparente: visto che l'Euribor varia ogni giorno, le banche nel calcolare la rata mensile scelgono liberamente quale valore applicare, tipo una media mensile piuttosto che il valore in un determinato giorno del mese. Il tasso Bce porta invece a un più facile e univoco calcolo della rata. Al nuovo mutuo targato Bpm, che applica uno spread dell'1,50%, può accedere chi sottoscrive ora un mutuo per la prima volta oppure ricorrendo alla surrogata, cioè lo spostamento del mutuo in essere a un'altra banca per accedere a condizioni migliori. Dunque chi vuole stabilizzare la rata ma mantenersi agganciato al variabile può decidere di fare lo switch. «Attenzione però», avverte Vacchini, «passata la tempesta attuale, il nuovo mutuo continuerà a garantire maggiore stabilità della rata, ma non necessariamente anche una convenienza economica. Considerando che dal 1999 l'Euribor in media supera il tasso Bce dello 0,21%, per chi ha già un mutuo in corso la convenienza scatta solo se paga uno spread superiore all'1,28% sull'Euribor a tre mesi, ancora più basso se l'Euribor è a un mese. E' però anche vero che quello di Bpm è il primo mutuo di questo tipo. Altre banche proba-

bilmente la seguiranno e a quel punto la legge della concorrenza porterà probabilmente condizioni più vantaggiose».

Aspettando la correzione. Di certo per ora si può dire che per tutti la rata è destinata ad alleggerirsi. Ciò purtroppo non porterà grandi benefici al settore immobiliare che, secondo gli ultimi dati rilevati da Nomisma, vede ancora prezzi sostanzialmente in tenuta ma compravendite al palo. «Le stime per il 2008 parlano di almeno 100 mila transazioni in meno rispetto all'anno scorso», preannuncia Luca Dondi di Nomisma, «cioè tra quota 690 e 710 mila. Mentre i prezzi, dopo un primo semestre ancora in leggera crescita, chiuderanno con un calo dell'1-2% in valore nominale, corrispondente a una correzione del 3-5% in termini reali. In pratica nulla o quasi».

Il problema viene dopo, nel senso che secondo gli addetti ai lavori una correzione più decisa non solo sarebbe salutare per il mercato, ma è addirittura imprescindibile per avviare poi la ripresa. «Con l'attuale crisi economica e del credito, se i prezzi restano così

alti è impensabile che il mercato possa ripartire». Il credit crunch infatti non ha solo fatto schizzare l'Euribor verso l'alto, ma ha soprattutto indotto le banche a restringere drasticamente l'erogazione del credito. Difficile ottenere ammissioni ufficiali, ma è un fatto che ora molto più rari sono i mutui di valore superiore all'80% del prezzo dell'immobile (scesi sotto il 5% contro l'11% dei tempi migliori, secondo quanto rivela l'ultima indagine di Mutuonline) così come molto più selettive sono le indagini sul merito di credito del mutuatario. «Oggi insomma compra solo chi

ha buone disponibilità finanziarie», continua Dondi. «Il rischio però è che prima o poi la discesa dei prezzi acceleri e che a quel punto scatti la corsa a chi vende più in fretta, ampliando la correzione potenziale. Niente di male comunque: non dimentichiamo che anche un ipotetico calo del 10-15% è poca cosa rispetto al +100% e oltre che il mercato ha regalato agli investitori negli ultimi dieci anni. (riproduzione riservata)

Milano Finanza.it

Su milanofinanza.it
il punto sull'evoluzione
del mercato immobiliare in Italia
e nei principali paesi Ue

COME SPENDERE DI MENO IN TRE MOSSE

COSA SUCCEDERÀ CON LA RINEGOZIAZIONE

Importo residuo del mutuo in euro	100.000
Tasso mutuo originario	5,60%
Durata residua originaria (anni)	20
Durata nuova soluzione (anni)	24
Allungamento durata (anni)	4
Pagamento medio mutuo originario in euro (annuo)	8.436
Rata media con rinegoiazione in euro (annuo)	7.572
Riduzione pagamento medio in euro (annuo)	788
Tasso ponderato nuova soluzione	5,51%
Riduzione tasso	0,09%
Interessi su mutuo originario	68.750
Interessi aggiuntivi rinegoiazione (sul conto) in euro	13.012
Totale interessi con rinegoiazione in euro	61.762

Mutuo residuo di 100 mila euro con durata residua di 20 anni. Confronto tra le rate e i montanti (totale rimborsato a scadenza alla banca tra capitale e interessi) del mutuo adottando le tre diverse possibili soluzioni consentite oggi dalle normative, ovvero misura Tremonti, rinegoiazione e portabilità. Per tutti e tre i casi si è ipotizzato un allungamento della scadenza da 20 a 26 anni, derivante nel caso Tremonti dalla parte non rimborsata durante la vita del mutuo e su cui si pagherà un interesse pari all'irs a 10 anni più lo 0,50% (l'allungamento potrà essere più breve in caso di tassi stabili o in calo, maggiore se dovessero salire ulteriormente). Nel caso della rinegoiazione e della portabilità l'allungamento del debito è invece concordato con la banca al fine di alleggerire la rata. La tabella mostra che non esiste grande differenza la rata annua ridotta con la Tremonti e quella con la rinegoiazione (7.648 euro la prima contro 7.572 dell'altra, corrispondente a una decina di euro al mese), mentre più conveniente risulta la portabilità, che rispetto alla rinegoiazione la risparmia ulteriori 324 euro all'anno grazie al fatto che riduce lo spread dell'1,50% del mutuo iniziale allo 0,90%. Affianco in basso la variazione della rata applicando il tasso Bce o l'Euribor alle condizioni attuali.

Fonte: Mutuonline

IL CASO

Alla roulette del tasso fisso

Mutuo a tasso fisso uguale protezione? Non sempre: talvolta può essere un'autentica scommessa con brivido finale. È questo il caso del mutuo di Alfonso G., professionista 34enne di Roma, che ha sottoscritto un mutuo trentennale con una importante banca italiana. In queste settimane travagliate fra crolli violenti e riprese esaltanti dei listini, ha provato sulla sua pelle che optare per il tasso fisso può rivelarsi un azzardo maggiore rispetto alla scelta di un tasso variabile. Sì, perché il tasso fisso, il famoso Eurirs (o Irs) a cui è agganciata la componente principale del costo di un mutuo, a cui poi la banca aggiunge il differenziale (lo spread) che costituisce il suo guadagno, sta oscillando molto più dell'Euribor. In soli dieci giorni fra settembre e ottobre, ha prima guadagnato e poi perso quasi 100 punti base, passando dal 4,97% a 4,01% quello a 30 anni, dal 5,20% al 4,150% quello a 25 anni, e dal 5,060% al 4,310% quello a vent'anni: schegge impazzite nella bufera finanziaria, che amplifica i rischi nel breve termine ma li attenua nel lungo periodo, al contrario di quanto succede nei periodi normali. «Io dovevo accedere un mutuo consistente, circa l'80% del valore della casa», racconta Alfonso a *Milano Finanza*, «e ho scelto il tasso fisso per evitare sorprese con le rate. Ho visto tanta gente che ha dovuto stringere la cinghia, con il variabile». Ma il fisso è davvero tranquillo? Per niente. Il primo contatto con la banca è in primavera, per un preventivo: l'Irs è al 4,60%. Dopo qualche tempo Alfonso G. torna nella sua filiale e il funzionario gli presenta una nuova ipotesi di ammortamento, spiegandogli: «Sa, dottore, l'Irs sta salendo oltre il 5%, potremmo pensare a forme variabili, che ridiscutono il tasso ogni tot anni». «Ma io dico di no: anche se so che è una scelta economicamente non razionale, io voglio essere certo di quanto devo pagare mese per mese» racconta Alfonso. Dunque il tasso resta fisso: l'ultima proposta è di un Irs al 4,90% con spread dell'1%. Alfonso accetta. Ma qui comincia la scommessa. Il tasso del mutuo è quello che si rileva alla data del rogito: ma visto che l'Eurirs cambia notevolmente ogni giorno, stimare la rata è di fatto impossibile. Da quando Alfonso ottiene l'ok della banca al momento dell'acquisto della casa, l'Eurirs oscilla pericolosamente fra il 4,59% e il 4,10%. Quest'ultimo si rivela, per sua fortuna, essere quello del giorno del rogito, verso fine ottobre. Ma non è finita. Qualche giorno prima del rogito la banca richiama: «Sa, dottore, purtroppo la proposta di spread all'1% non può essere più mantenuta. C'è la crisi dei mercati, dobbiamo alzarla all'1,20%. Tanto l'Irs s'è abbassato e risparmia comunque». (riproduzione riservata)