

# TASSI PIÙ ALTI: È ANCORA MEGLIO IL VARIABILE?

**Ragionevolmente sì, soprattutto per finanziamenti di durata medio-lunga. Confronto con l'aiuto degli esperti su una scelta diventata più difficile**

■ di **Cristina Conti**

**M**utui a tasso fisso che salgono dal 14 al 35% del totale, mentre i variabili scendono dal 70 a 55%: in queste cifre ci sono la nuova diffidenza e i nuovi timori degli italiani sul fronte dei tassi di interesse. La Banca centrale europea ha per due volte, in dicembre e in marzo, ritoccato il livello dei tassi in Eurolandia. E un altro ritocco è atteso a breve. Così aumenta il numero di coloro che preferiscono pagare rate un po' più alte, ma

mettersi al riparo dai rischi. Hanno ragione? A sentire gli esperti si direbbe proprio di no: la differenza tra il fisso e il variabile è tale (fra un punto e un punto e mezzo percentuale, a seconda dell'importo e della durata) da fare pendere comunque l'ago della bilancia a favore del variabile.

«Dopo i primi due aumenti, i tassi variabili si sono mossi verso l'alto, mentre i fissi sono rimasti più fermi», spiega **Roberto Anedda**, direttore marketing di MutuiOnline. «E questo ha spinto molti a preferire mutui a tasso fisso. Negli ultimi due mesi però questi hanno recuperato un poco, e la forbice tra fisso e variabile si è di nuovo allargata un po'. La scelta, insomma, è abbastanza complessa, i dubbi sono molti. Vista la situazione europea, comunque, si può prevedere che i tassi non debbano salire di oltre l'1,5%, altrimenti avrebbero l'effetto di fermare la crescita economica. E a questi livelli un tasso fisso non è la scelta più conveniente, soprattutto per mutui di durata medio-lunga».

## Focus

■ La salita dei tassi di interesse, abbastanza sensibile negli ultimi mesi, rimette in discussione la scelta tra le due forme possibili per un mutuo: fisso o variabile?

■ Il limitato livello di incremento dei tassi ragionevolmente ipotizzabile per i prossimi anni mantiene la convenienza del tasso variabile, soprattutto per finanziamenti di durata medio lunga.

■ In generale, il fisso conviene di più a chi può sopportare una rata più alta nei primi anni.



**Christian Miccoli**

ING DIRECT

GENERAL MANAGER  
ITALIA



**Donatella Squellerio**  
MACQUARIE BANK

DIRETTORE MARKETING

Nelle tabelle che pubblichiamo in queste pagine, è riportata una simulazione di quello che può accadere a mutui analoghi per importo e per durata, ma caratterizzati l'uno dal tasso fisso, l'altro dal variabile, nel caso in cui i tassi aumentino dell'1,5% (1% il primo anno, 0,5% il secondo) o del 2% nei prossimi due anni.

Come si vede, i tassi si avvicinano molto, ma l'importo delle singole rate resta (salvo rarissime eccezioni) sempre inferiore nel mutuo a tasso variabile. Con questa formula, inoltre, il rimborso del capitale in base al piano di ammortamento risulta decisamente più veloce e questo non soltanto riduce il peso degli interessi, ma può costituire un vantaggio importante nel caso in cui si voglia anticipare l'estinzione del mutuo.

«Diverse banche stanno comunque andando incontro ai clienti, soprattutto per quanto riguarda i tassi fissi», osserva Anedda. «Hanno scelto di tenere fermi i tassi per alcuni mesi in modo da evitare ai mutuatari sorprese al momento del rogito. È la scelta

che hanno fatto banche tradizionali, come Sanpaolo e Bnl, che in questo modo sono arrivate a essere più competitive anche delle banche online, normalmente le più convenienti. Altre hanno limato il differenziale. Anche per questo è fondamentale valutare più offerte: una differenza di un punto percentuale di costo significa, su un mutuo da 100 mila euro, una rata di 60 euro al mese più pesante».

D'accordo sul fatto che il variabile sia tutt'ora la soluzione più conveniente è anche **Christian Miccoli**, general manager di Ing Direct Italia, la banca on-line che pure ha recentemente introdotto, nella sua gamma di prodotti, il mutuo Arancio a tasso fisso. «L'ultimo rialzo della Bce ha generato un rincaro per la rata variabile mediamente di 13 euro al mese, assestando il vantaggio tra tasso fisso e variabile tra l'1,5 e il 2%. In base alle previsioni sui rialzi bce (0,50-0,75% nel 2006 e altrettanto nel 2007) possiamo pensare che ci vorranno ancora un paio di anni prima

“ **Fondamentale valutare più offerte: un punto percentuale significa 60 euro al mese in più per un mutuo di 100 mila euro** ”

### Che cosa succede se i tassi salgono del...

CONFRONTO COSTI TRA MUTUO A TASSO FISSO E TASSO VARIABILE - MUTUO DA 100.000 EURO

TASSI DI PARTENZA: FISSO 4,95% - VARIABILE 3,68% \*

(TASSI AGGIORNATI AL 12.05.06 DISPONIBILI SU WWW.MUTUIONLINE.IT)

IPOTESI DI AUMENTO TASSI DELL'1,5% IN DUE ANNI (1% IL PRIMO ANNO, 0,50% IL SECONDO)

ANNI	TASSO		RATA		TOTALE RIMBORSI PROGRESSIVI			
	FISSO	VARIABILE*	FISSO	VARIABILE	TASSO FISSO		TASSO VARIABILE	
					INTERESSI	CAPITALE	INTERESSI	CAPITALE
	4,95%	3,68%	788,2	723,7				
1	4,95%	4,68%	788,2	749,7	4.729	4.730	4.003	5.181
2	4,95%	5,18%	788,2	773,1	9.234	9.683	8.273	10.544
3	4,95%	5,18%	788,2	793,7	13.505	14.870	12.748	16.095
4	4,95%	5,18%	788,2	789,0	17.531	20.303	16.946	21.840
5	4,95%	5,18%	788,2	784,3	21.300	25.993	20.856	27.787
6	4,95%	5,18%	788,2	779,4	24.800	31.951	24.469	33.941
7	4,95%	5,18%	788,2	774,6	28.018	38.192	27.774	40.312
8	4,95%	5,18%	788,2	769,7	30.941	44.728	30.760	46.905
9	4,95%	5,18%	788,2	764,7	33.555	51.572	33.417	53.729
10	4,95%	5,18%	788,2	759,7	35.845	58.741	35.731	60.793
11	4,95%	5,18%	788,2	754,7	37.796	66.248	37.693	68.104
12	4,95%	5,18%	788,2	749,6	39.392	74.111	39.289	75.671
13	4,95%	5,18%	788,2	744,5	40.616	82.345	40.506	83.503
14	4,95%	5,18%	788,2	739,4	41.451	90.969	41.331	91.610
15	4,95%	5,18%	788,2	734,2	41.878	100.000	41.751	100.000

\* Simulazione dinamica tassi (valore tasso alla fine di ogni anno).

CONFRONTO COSTI TRA MUTUO A TASSO FISSO E TASSO VARIABILE - MUTUO DA 100.000 EURO

TASSI DI PARTENZA: FISSO 4,95% - VARIABILE 3,68% \*

(TASSI AGGIORNATI AL 12.05.06 DISPONIBILI SU WWW.MUTUIONLINE.IT)

IPOTESI DI AUMENTO TASSI DEL 2% IN DUE ANNI

ANNI	TASSO		RATA		TOTALE RIMBORSI PROGRESSIVI			
	FISSO	VARIABILE*	FISSO	VARIABILE	TASSO FISSO		TASSO VARIABILE	
					INTERESSI	CAPITALE	INTERESSI	CAPITALE
	4,95%	3,68%	788,2	723,7				
1	4,95%	4,68%	788,2	749,7	4.729	4.730	4.003	5.181
2	4,95%	5,68%	788,2	798,4	9.234	9.683	8.747	10.544
3	4,95%	5,68%	788,2	817,8	13.505	14.870	13.670	16.095
4	4,95%	5,68%	788,2	811,4	17.531	20.303	18.287	21.840
5	4,95%	5,68%	788,2	805,0	21.300	25.993	22.588	27.787
6	4,95%	5,68%	788,2	798,5	24.800	31.951	26.562	33.941
7	4,95%	5,68%	788,2	791,9	28.018	38.192	30.197	40.312
8	4,95%	5,68%	788,2	785,3	30.941	44.728	33.482	46.905
9	4,95%	5,68%	788,2	778,7	33.555	51.572	36.404	53.729
10	4,95%	5,68%	788,2	771,9	35.845	58.741	38.950	60.793
11	4,95%	5,68%	788,2	765,2	37.796	66.248	41.107	68.104
12	4,95%	5,68%	788,2	758,4	39.392	74.111	42.863	75.671
13	4,95%	5,68%	788,2	751,5	40.616	82.345	44.201	83.503
14	4,95%	5,68%	788,2	744,6	41.451	90.969	45.109	91.610
15	4,95%	5,68%	788,2	737,7	41.878	100.000	45.571	100.000

\* Simulazione dinamica tassi (valore tasso alla fine di ogni anno).

## Stesso confronto ma con tasso fisso un po' più alto

CONFRONTO COSTI TRA MUTUO A TASSO FISSO E TASSO VARIABILE - MUTUO DA 100.000 EURO  
TASSI DI PARTENZA: FISSO 5,21% - VARIABILE 3,68%  
(TASSI AGGIORNATI AL 12.05.06 DISPONIBILI SU WWW.MUTUONLINE.IT)  
IPOTESI DI AUMENTO TASSI DELL'1,5% IN DUE ANNI (1% IL PRIMO ANNO, 0,50% IL SECONDO)

ANNI	TASSO		RATA		TOTALE RIMBORSI PROGRESSIVI			
	FISSO	VARIABILE*	FISSO	VARIABILE	TASSO FISSO		TASSO VARIABILE	
					INTERESSI	CAPITALE	INTERESSI	CAPITALE
	5,21%	3,68%	671,6	589,2				
1	5,21%	4,68%	671,6	616,1	5.054	3.007	4.053	3.517
2	5,21%	5,18%	671,6	641,3	9.956	6.166	8.446	7.158
3	5,21%	5,18%	671,6	664,6	14.698	9.485	13.137	10.929
4	5,21%	5,18%	671,6	661,0	19.273	12.971	17.638	14.834
5	5,21%	5,18%	671,6	657,3	23.671	16.634	21.941	18.878
6	5,21%	5,18%	671,6	653,6	27.885	20.481	26.040	23.065
7	5,21%	5,18%	671,6	649,9	31.904	24.524	29.928	27.401
8	5,21%	5,18%	671,6	646,1	35.718	28.770	33.596	31.892
9	5,21%	5,18%	671,6	642,3	39.318	33.231	37.037	36.542
10	5,21%	5,18%	671,6	638,4	42.693	37.918	40.244	41.357
11	5,21%	5,18%	671,6	634,5	45.830	42.841	43.207	46.343
12	5,21%	5,18%	671,6	630,5	48.719	48.013	45.918	51.507
13	5,21%	5,18%	671,6	626,6	51.347	53.447	48.368	56.854
14	5,21%	5,18%	671,6	622,5	53.699	59.155	50.548	62.391
15	5,21%	5,18%	671,6	618,5	55.764	65.152	52.449	68.125
16	5,21%	5,18%	671,6	614,4	57.525	71.452	54.059	74.063
17	5,21%	5,18%	671,6	610,3	58.968	78.070	55.370	80.211
18	5,21%	5,18%	671,6	606,1	60.076	85.023	56.370	86.579
19	5,21%	5,18%	671,6	601,9	60.833	92.327	57.048	93.172
20	5,21%	5,18%	671,6	597,7	61.221	100.000	57.393	100.000

\* Simulazione dinamica tassi (valore tasso alla fine di ogni anno).

“  
La scelta tra i due tipi di tasso è principalmente una decisione di carattere personale e psicologico  
”

di colmare il divario tra variabile e fisso. La scelta tra i due tipi di tasso, peraltro, è principalmente una decisione di carattere personale e psicologico, più che essere fondata su calcoli matematici e finanziari. Il variabile è consigliabile a chi prevede un aumento della propria capacità di reddito nei prossimi anni e vuole avere il minore impatto sulla rata nel breve periodo. Il fisso invece è più adatto a chi può permettersi di affrontare una rata più pesante nell'immediato, ma che avrà un impatto progressivamente minore più passa il tempo». La scelta comunque non si riduce mai a una pura gara tra tassi fissi e variabili. Anche le caratteristiche del prodotto hanno una fondamentale importanza. «È naturale, in una fase in cui i tassi sono ai minimi storici, attendersi ulteriori aumenti», precisa **Donatella Squellerio**, direttore mar-

CONFRONTO COSTI TRA MUTUO A TASSO FISSO E TASSO VARIABILE - MUTUO DA 100.000 EURO  
TASSI DI PARTENZA: FISSO 5,21% - VARIABILE 3,68%\*  
(TASSI AGGIORNATI AL 12.05.06 DISPONIBILI SU WWW.MUTUONLINE.IT)  
IPOTESI DI AUMENTO TASSI DEL 2% IN DUE ANNI

ANNI	TASSO		RATA		TOTALE RIMBORSI PROGRESSIVI			
	FISSO	VARIABILE*	FISSO	VARIABILE	TASSO FISSO		TASSO VARIABILE	
					INTERESSI	CAPITALE	INTERESSI	CAPITALE
	5,21%	3,68%	671,6	589,2				
1	5,21%	4,68%	671,6	616,1	5.054	3.007	4.053	3.517
2	5,21%	5,68%	671,6	668,2	9.956	6.166	8.928	7.158
3	5,21%	5,68%	671,6	690,8	14.698	9.485	14.084	10.929
4	5,21%	5,68%	671,6	685,8	19.273	12.971	19.030	14.834
5	5,21%	5,68%	671,6	680,9	23.671	16.634	23.759	18.878
6	5,21%	5,68%	671,6	675,9	27.885	20.481	28.264	23.065
7	5,21%	5,68%	671,6	670,8	31.904	24.524	32.536	27.401
8	5,21%	5,68%	671,6	665,7	35.718	28.770	36.568	31.892
9	5,21%	5,68%	671,6	660,5	39.318	33.231	40.350	36.542
10	5,21%	5,68%	671,6	655,3	42.693	37.918	43.873	41.357
11	5,21%	5,68%	671,6	650,0	45.830	42.841	47.130	46.343
12	5,21%	5,68%	671,6	644,7	48.719	48.013	50.109	51.507
13	5,21%	5,68%	671,6	639,3	51.347	53.447	52.802	56.854
14	5,21%	5,68%	671,6	633,9	53.699	59.155	55.198	62.391
15	5,21%	5,68%	671,6	628,4	55.764	65.152	57.287	68.125
16	5,21%	5,68%	671,6	622,9	57.525	71.452	59.057	74.063
17	5,21%	5,68%	671,6	617,4	58.968	78.070	60.497	80.211
18	5,21%	5,68%	671,6	611,8	60.076	85.023	61.596	86.579
19	5,21%	5,68%	671,6	606,2	60.833	92.327	62.341	93.172
20	5,21%	5,68%	671,6	600,6	61.221	100.000	62.720	100.000

\* Simulazione dinamica tassi (valore tasso alla fine di ogni anno).

keting di Macquarie Bank Italia. “Tuttavia è vero anche che nessun economista è in grado di fare previsioni certe a 24 mesi, figuriamoci a 30 anni. Per questo l'importante è scegliere prodotti che offrano la massima flessibilità, soprattutto quando si parla di lunghe durate. Noi fin dall'inizio abbiamo puntato su mutui estremamente flessibili, che consentono al mutuatario di modificare nel tempo durata e tipo di tasso. È anche vero però che prodotti di questo genere richiedono, da parte del mutuatario, un maggiore impegno: deve interagire con il prodotto, decidere di volta in volta, a ogni mutamento di scenario, qual è la soluzione migliore per lui in quel momento». La previsione di tassi in rialzo non deve preoccupare più di tanto coloro che negli ultimi sette-otto anni hanno contratto un mutuo a tasso variabile:

### Stesso confronto ma con tasso fisso ancora più alto

CONFRONTO COSTI TRA MUTUO A TASSO FISSO E TASSO VARIABILE - MUTUO DA 100.000 EURO  
TASSI DI PARTENZA: FISSO 5,63% - VARIABILE 3,68%\*  
(TASSI AGGIORNATI AL 12.05.06 DISPONIBILI SU WWW.MUTUIONLINE.IT)  
IPOTESI DI AUMENTO TASSI DELL'1,5% IN DUE ANNI (1% IL PRIMO ANNO, 0,50% IL SECONDO)

ANNI	TASSO		RATA		TOTALE RIMBORSI PROGRESSIVI			
	FISSO	VARIABILE*	FISSO	VARIABILE	TASSO FISSO INTERESSI	TASSO VARIABILE CAPITALE	TASSO FISSO INTERESSI	TASSO VARIABILE CAPITALE
	5,63%	3,68%	576,0	459,1				
1	5,63%	4,68%	576,0	488,1	5.542	1.370	4.106	1.904
2	5,63%	5,18%	576,0	516,4	11.008	2.817	8.624	3.876
3	5,63%	5,18%	576,0	543,9	16.394	4.344	13.532	5.919
4	5,63%	5,18%	576,0	541,4	21.695	5.955	18.336	8.036
5	5,63%	5,18%	576,0	539,0	26.907	7.655	23.032	10.230
6	5,63%	5,18%	576,0	536,4	32.025	9.450	27.616	12.502
7	5,63%	5,18%	576,0	533,9	37.043	11.344	32.083	14.856
8	5,63%	5,18%	576,0	531,3	41.957	13.343	36.431	17.296
9	5,63%	5,18%	576,0	528,7	46.759	15.453	40.654	19.823
10	5,63%	5,18%	576,0	526,0	51.445	17.680	44.747	22.441
11	5,63%	5,18%	576,0	523,3	56.007	20.031	48.707	25.154
12	5,63%	5,18%	576,0	520,6	60.439	22.511	52.529	27.965
13	5,63%	5,18%	576,0	517,8	64.733	25.129	56.207	30.877
14	5,63%	5,18%	576,0	515,0	68.882	27.892	59.737	33.894
15	5,63%	5,18%	576,0	512,1	72.879	30.809	63.112	37.020
16	5,63%	5,18%	576,0	509,3	76.713	33.887	66.328	40.258
17	5,63%	5,18%	576,0	506,4	80.377	37.135	69.378	43.613
18	5,63%	5,18%	576,0	503,4	83.861	40.564	72.257	47.090
19	5,63%	5,18%	576,0	500,4	87.155	44.182	74.959	50.691
20	5,63%	5,18%	576,0	497,4	90.249	48.001	77.477	54.423
21	5,63%	5,18%	576,0	494,4	93.130	52.032	79.804	58.289
22	5,63%	5,18%	576,0	491,3	95.789	56.286	81.934	62.294
23	5,63%	5,18%	576,0	488,2	98.211	60.776	83.859	66.444
24	5,63%	5,18%	576,0	485,1	100.385	65.514	85.572	70.744
25	5,63%	5,18%	576,0	482,0	102.296	70.516	87.066	75.198
26	5,63%	5,18%	576,0	478,8	103.930	75.794	88.332	79.814
27	5,63%	5,18%	576,0	475,6	105.272	81.365	89.363	84.595
28	5,63%	5,18%	576,0	472,3	106.305	87.245	90.150	89.549
29	5,63%	5,18%	576,0	469,1	107.012	93.450	90.683	94.682
30	5,63%	5,18%	576,0	465,8	107.375	100.000	90.955	100.000

\* Simulazione dinamica tassi (valore tasso alla fine di ogni anno).

fino a meno di due anni fa la differenza tra fissi e variabili era molto più ampia di ora (dal 2% al 3%), quindi i loro mutui godono tuttora di un notevole margine di protezione dagli aumenti dei tassi previsti in Europa, ipotizzabili tra l'1 per cento e l'1,5% cento totale entro il 2007.

L'importante è che si sia scelto un mutuo a condizioni competitive, e che la rata non fosse già troppo tirata rispetto al proprio reddito, altrimenti il rincaro potrebbe pesare maggior-

mente sul bilancio familiare.

Per chi invece si appresta ora ad accendere un mutuo, la scelta è obiettivamente complessa. Anche i tassi a lungo termine hanno, infatti, cominciato a muoversi verso l'alto, con l'effetto di far aumentare il livello dei tassi fissi più che proporzionalmente rispetto ai variabili. Ci si deve quindi aspettare che nei prossimi mesi il divario tra fissi e variabili possa aumentare, anche se di pochi decimi percentuali, rispetto all'1 - 1,5%. Consideran-

CONFRONTO COSTI TRA MUTUO A TASSO FISSO E TASSO VARIABILE - MUTUO DA 100.000 EURO  
TASSI DI PARTENZA: FISSO 5,68% - VARIABILE 3,68%\*  
(TASSI AGGIORNATI AL 12.05.06 DISPONIBILI SU WWW.MUTUIONLINE.IT)  
IPOTESI DI AUMENTO TASSI DEL 2% IN DUE ANNI

ANNI	TASSO		RATA		TOTALE RIMBORSI PROGRESSIVI			
	FISSO	VARIABILE*	FISSO	VARIABILE	TASSO FISSO INTERESSI	TASSO VARIABILE CAPITALE	TASSO FISSO INTERESSI	TASSO VARIABILE CAPITALE
	5,63%	3,68%	576,0	459,1				
1	5,63%	4,68%	576,0	488,1	5.542	1.370	4.106	1.904
2	5,63%	5,68%	576,0	546,3	11.008	2.817	9.115	3.876
3	5,63%	5,68%	576,0	573,6	16.394	4.344	14.504	5.919
4	5,63%	5,68%	576,0	570,3	21.695	5.955	19.778	8.036
5	5,63%	5,68%	576,0	566,9	26.907	7.655	24.933	10.230
6	5,63%	5,68%	576,0	563,5	32.025	9.450	29.966	12.502
7	5,63%	5,68%	576,0	560,0	37.043	11.344	34.871	14.856
8	5,63%	5,68%	576,0	556,5	41.957	13.343	39.644	17.296
9	5,63%	5,68%	576,0	552,9	46.759	15.453	44.280	19.823
10	5,63%	5,68%	576,0	549,3	51.445	17.680	48.775	22.441
11	5,63%	5,68%	576,0	545,6	56.007	20.031	53.123	25.154
12	5,63%	5,68%	576,0	541,9	60.439	22.511	57.319	27.965
13	5,63%	5,68%	576,0	538,1	64.733	25.129	61.357	30.877
14	5,63%	5,68%	576,0	534,3	68.882	27.892	65.232	33.894
15	5,63%	5,68%	576,0	530,5	72.879	30.809	68.938	37.020
16	5,63%	5,68%	576,0	526,6	76.713	33.887	72.469	40.258
17	5,63%	5,68%	576,0	522,6	80.377	37.135	75.818	43.613
18	5,63%	5,68%	576,0	518,6	83.861	40.564	78.979	47.090
19	5,63%	5,68%	576,0	514,6	87.155	44.182	81.945	50.691
20	5,63%	5,68%	576,0	510,6	90.249	48.001	84.709	54.423
21	5,63%	5,68%	576,0	506,5	93.130	52.032	87.264	58.289
22	5,63%	5,68%	576,0	502,3	95.789	56.286	89.603	62.294
23	5,63%	5,68%	576,0	498,1	98.211	60.776	91.717	66.444
24	5,63%	5,68%	576,0	493,9	100.385	65.514	93.598	70.744
25	5,63%	5,68%	576,0	489,7	102.296	70.516	95.238	75.198
26	5,63%	5,68%	576,0	485,4	103.930	75.794	96.628	79.814
27	5,63%	5,68%	576,0	481,1	105.272	81.365	97.760	84.595
28	5,63%	5,68%	576,0	476,8	106.305	87.245	98.623	89.549
29	5,63%	5,68%	576,0	472,4	107.012	93.450	99.209	94.682
30	5,63%	5,68%	576,0	468,0	107.375	100.000	99.507	100.000

\* Simulazione dinamica tassi (valore tasso alla fine di ogni anno).

do che la manovra della Bce sui tassi porterà ad un aumento totale simile, dal punto di vista strettamente finanziario un tasso fisso potrebbe non risultare la scelta meno costosa, soprattutto per mutui di durata medio-lunga. Va infatti ricordato che il rimborso degli interessi avviene in gran parte nella prima parte della vita del mutuo, e che anche una differenza di tasso iniziale di 1,5% - 2% può essere sufficiente per risparmiare rispetto alla formula a tasso fisso. ■

# UN PRESTITO USANDO LA CASA, I VANTAGGI DEL MUTUO AL CONTRARIO

**S**fruttare la casa, gli immobili, come fonte di finanziamento. Utilizzare i mutui non soltanto per acquistare o ristrutturare le abitazioni, ma anche per le più varie esigenze di spesa. È una strada che, all'estero, è stata già abbondantemente percorsa, e sulla quale in Italia si stanno muovendo i primi passi. La novità si chiama mutuo di rifinanziamento. Nelle scorse settimane Sanpaolo Imi e Ing Direct hanno lanciato prodotti con caratteristiche analoghe: in comune, in particolare, la possibilità di finanziare con un mutuo, e quindi con una garanzia ipotecaria su un immobile, e tassi nettamente inferiori a quelli di un prestito bancario o di un fido, anche spese che nulla hanno a che fare con l'immobile in questione. Ma sullo stesso filone si era già mossa, qualche settimana prima, Macquarie Bank Italia, la nuova banca specializzata che fa capo al gruppo australiano.

## ING DIRECT

«Mutuo Arancio Rifinanziamento è un servizio pensato per chi vuole cogliere una doppia opportunità e soddisfare due esigenze molto concrete del cliente: una rata più bassa e un prestito in liquidità a tassi da mutuo casa», sottolinea Christian Miccoli, general manager di Ing Direct Italia. «Non dimentichiamo che i finanziamenti non sono più solo una necessità dei ceti meno abbienti, ma che anche i target più be-

**L'immobile di proprietà a garanzia  
di un finanziamento per comprare altro.  
A un costo inferiore al normale credito.  
Le formule dei primi prodotti sul mercato**

nestanti vi fanno ricorso in misura crescente per soddisfare desideri di acquisto di vario genere».

Oltre a rimpiazzare un vecchio mutuo poco vantaggioso (come accade con i mutui di scambio o di sostituzione, un tipo di prodotto che Ing Direct ha pure introdotto da poco), il Rifinanziamento offre un prestito in liquidità fino al 60% del valore dell'immobile, che il cliente può utilizzare come meglio crede: ristrutturazione, acquisto arredamento, ma anche per qualsiasi tipo di attività non legata all'immobile.

«È un prodotto adatto a tutti coloro che sono sensibili al fattore convenienza», aggiunge Miccoli, «e che vogliono nel contempo fruttare in concreto il proprio immobile, trasformandone il valore attuale di mercato in liquidità immediatamente spendibile».

## SANPAOLO IMI

Ha lanciato Domus Equity, un finanziamento che può essere ottenuto offrendo come garanzia un immobile di cui si è già proprietari. Il prestito può essere utilizzato per spese e investimenti, per esempio per comprare auto o barche, o per pagare corsi e master,

oppure per l'acquisto di immobili non abitativi (box, negozi e quant'altro) o di immobili all'estero. L'importo finanziabile deve essere compreso fra 35 e 300 mila euro, ed esiste inoltre un limite, fissato in base al valore di mercato dell'immobile ipotecato, differente a seconda della finalità per cui lo si richiede: fino al 60% per spese e investimenti, fino al 70% per l'acquisto di immobili non abitativi e fino all'80% per immobili all'estero (in questo caso però si può fare riferimento al valore dell'immobile oggetto dell'acquisto, se questo è inferiore a quello dell'immobile già di proprietà). Entrambi i mutui, sia quello di Ing Direct sia quello di Sanpaolo, sono proposti sia con il tasso fisso sia con il variabile.

## MACQUARIE BANK

Gestione attiva del rimborso e possibilità di ottenere nuovi finanziamenti per nuove esigenze: si presenta così l'Opzione Macquarie, di Macquarie Bank Italia. Il mutuatario ha la possibilità di rimborsare in anticipo il capitale, anche per importi minimi, in modo da ridurre la durata del mutuo e risparmiare sugli interessi, e successivamente

può chiedere nuovamente quelle somme, alle stesse condizioni del mutuo. In dettaglio i rimborsi anticipati (pari ad almeno mille euro) possono essere effettuati più volte nel corso del mutuo, senza costi aggiuntivi, fino a un massimo del 20% del capitale erogato nei primi cinque anni di durata e fino al 40% dal sesto anno in poi. A ogni rimborso si riducono la durata del mutuo e l'importo delle rate. Se, in seguito, sorge la necessità di un nuovo finanziamento, lo si potrà ottenere alle stesse condizioni del mutuo in essere, per importi minimi di 5 mila euro ed entro il limite del capitale rimborsato in anticipo. La durata del mutuo si riallungherà sino a tornare, al massimo, quella originaria. «La tendenza è verso un mercato dei mutui che non servono solo a finanziare l'acquisto della casa, ma rispondono alle esigenze più ampie della famiglia», spiega Donatella Squellerio, direttore marketing di Macquarie Bank Italia. «Con l'Opzione Macquarie siamo solo all'inizio. Nell'esperienza internazionale il mutuo è un contenitore di tutte le esigenze della famiglia. E questa evoluzione ha anche un importante impatto economico. Utilizzare il patrimonio immobiliare come fonte di finanziamento, invece di lasciarlo come asset non sfruttato, genera una liquidità che finanzia i consumi. Oltretutto i mutui seguono l'incremento del valore di mercato degli immobili» ■