

COPERTINA

IMMOBILI

# QUANDO IL MUTUO È ANCHE UN AFFARE

**Guida alla scelta della soluzione perfetta per le proprie esigenze. Analisi dell'opportunità di indebitarsi. Valutazione delle soluzioni di finanziamento concorrenti. Scelta della formula in relazione al tempo e al tipo di tasso di interesse. Con l'aiuto degli esperti. E di Internet**

■ di **Cristina Conti**

**D**ai dieci milioni di euro del '96 ai 49 milioni del 2004. Il mercato dei mutui non sembra conoscere freni. Per le banche è un affare sicuro, che lega il cliente per anni. Per i clienti non è mai stato così conveniente: i tassi sono ai minimi storici, e l'euro assicura una buona dose di stabilità; la concorrenza, fortissima, ha portato condizioni più convenienti, una maggiore facilità di accesso, e anche tempi più rapidi nell'erogazione. A favore di chi chiede un mutuo giocano anche, paradossalmente, le direttive di Basilea due, quelle norme che, regolando l'erogazione di finanziamenti, impongono agli istituti di credito una più severa analisi dei dati dei richiedenti: l'attività di analisi e giudizio dei potenziali clienti è migliorata grazie a un maggior numero di informazioni, e questo ha finito per aumentare le possibilità di ottenere un mutuo, e di ottenerlo per importi più elevati, riducendo il rischio per le stesse banche. "Per gli high worth individuals, in effetti, si può prevedere una maggiore facilità nell'ottenere credito: sono soggetti di regola poco indebitati, e hanno un alto merito di credito", commenta Ezio Bruna partner fondatore di Property Capital Partners. "Per gli altri, invece aumenteranno le difficoltà". In ogni caso, con i tassi di interesse a questo livello, indebitarsi convie-

ne. "L'utilizzo della leva finanziaria è sempre utile nei momenti in cui i tassi sono bassi, perché consente di aumentare il rendimento dell'investimento, grazie alla differenza tra il costo dell'indebitamento e la redditività degli immobili", spiega Bruna. "Rivolgersi alla banca poi, significa avere uno sguardo in più nella valutazione dell'immobile: e quattro occhi vedono meglio di due. Certo, occorre considerare anche i rischi: per esempio che il conduttore lasci, e quindi vengano meno le entrate, o che ci siano variazioni sui tassi".

## INDAGINE DI MERCATO

Ma quali sono le regole per scegliere bene un mutuo? La prima è di confrontare fra loro il maggior numero possibile di proposte: apparentemente banale, ma molti si ostinano a non seguirla. "Gli italiani tradizionalmente si rivolgono alla propria banca, ma non è affatto detto che questa sia la scelta più conveniente", sottolinea Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline, il broker via Internet di mutui. "È indispensabile invece un vero e proprio screening di mercato. Dire che oggi i tassi sono bassi è vero, ma è una generalizzazione che rischia di far sfuggire il fatto che ci sono mu-

### Focus

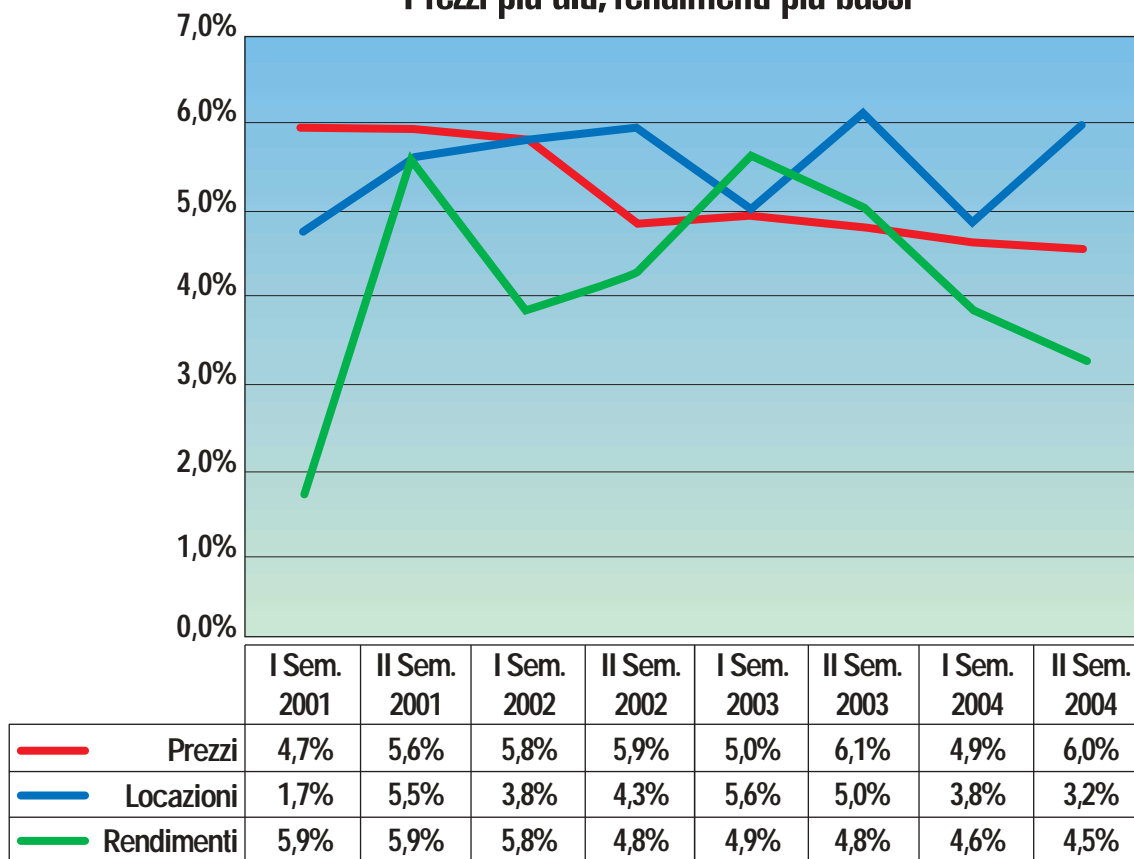
■ È possibile utilizzare il mutuo come una vera leva finanziaria, in grado di aumentare il rendimento dell'investimento

■ Prima di decidere per un finanziamento, occorre sempre interpellare diversi istituti di credito e specializzati, chiedendo proposte e informazioni precise e dettagliate.

■ Tasso fisso uguale maggiori costi. Tasso variabile, più rischi. Nel servizio, le indicazioni per compiere la scelta secondo le proprie esigenze.

■ Tra le formule innovative, da valutare i finanziamenti che offrono più flessibilità nel rimborso del capitale. In molte occasioni possono rivelarsi più interessanti e convenienti.

## Prezzi più alti, rendimenti più bassi



Il grafico mostra chiaramente il calo dei rendimenti delle abitazioni affittate: con i prezzi più alti, gli affitti diventano più bassi e il rendimento scende. Fonte: TECNOCASA

### Da sapere

■ **Euribor**  
È il tasso interbancario di riferimento, calcolato giornalmente dalla Federazione bancaria europea, utilizzato per l'indicizzazione dei mutui a tasso variabile.

■ **Eurirs**  
Anch'esso diffuso dalla Federazione bancaria europea, è il tasso interbancario di riferimento utilizzato nella definizione dei tassi di interesse per i mutui a tasso fisso.

tui più convenienti di altri. Anche l'obiezione che, rivolgendosi a un altro istituto, occorre affrontare le spese di un nuovo conto corrente non è più così vera: molti operatori non lo richiedono più e si appoggiano al conto già esistente, e soprattutto il risparmio può essere tale da rendere indifferente il costo".

La comparazione però deve basarsi su dati precisi: non è sufficiente interpellare molti istituti, occorre anche che ciascuno di loro precisi costi e condizioni del finanziamento. "Bisogna chiedere tutta la documentazione prevista dalle norme sulla trasparenza", consiglia Renato Landoni, responsabile di Kiron, la rete di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa. "Non tutti sanno che questa impone alle banche di consegnare ai clienti il foglio informativo e, se lo richiedono, una copia del contratto con le condi-

zioni applicate. Questo è il solo modo per sapere con esattezza quali sono i costi dell'operazione. Le banche tendono a sfuggire a questo obbligo, spesso consegnano fogli di carta in bianco con scritti sopra un po' di numeri, o dépliant nei quali le informazioni sono incomplete o poco chiare". Certo, la ricerca può richiedere un po' di tempo. Ma chi si arma di pazienza e la compie scrupolosamente può scoprire quali differenze vi siano tra le varie offerte. Conviene anche interpellare tipi diversi di istituti: la banca di fiducia, ma anche quelle specializzate nei mutui (Woolwich, Banca UCB, ING Direct), o banche tradizionali che hanno sviluppato il settore: dai colossi come Unicredit, Sanpaolo Imi, Intesa, Bnl, Montepaschi e Capitalia (che da sole fanno oltre la più di metà del mercato) a banche medie o locali come Credem o Carige. Aned-

# COPERTINA

## IMMOBILI

da gioca in casa nel consigliare di valutare le offerte presenti su MutuiOnline (www.mutuionline.it). Ma non c'è dubbio che la possibilità di verificare, in un colpo solo, le offerte di 30 istituti, fra i più attivi e specializzati nel settore, valga la pena di essere sfruttata. Così come quella di Minortasso (www.minortasso.com), che funziona con il meccanismo dell'asta, in cui sono dieci tra banche e società finanziarie a fare le loro proposte, al ribasso, in base alla richiesta. Internet e i broker (on-line ma non solo) sono d'altra parte destinati a diventare un canale sempre più importante anche per i mutui. Certo, mancano la personalizzazione e il rapporto personale e diretto. Ma in cambio si può contare sulla velocità, la semplicità e minori costi: in molti casi sottoscrivere lo stesso mutuo con la stessa banca, via Internet, costa meno che farlo allo sportello.

## ■ ERRORI DA EVITARE

“L'errore più frequente lo commette chi sceglie un mutuo che prevede un tasso fisso per il periodo iniziale, per esempio tre anni, al termine del quale potrà decidere se mantenere il tasso fisso o passare al variabile. Non tiene conto del fatto che il tasso applicato per i primi tre anni è calcolato per un finanziamento di cinque anni, e non per i 25 o 30 anni del mutuo”, spiega Pietro Locatelli, presidente di Systama mutui, società bergamasca partecipata da Meliorbanca che con oltre 500 agenti propone mutui della stessa Meliorbanca. “La differenza è di un punto e mezzo o due. Così, quando andrà in banca a chiedere che il suo mutuo mantenga il tasso fisso, si troverà di fronte alla brutta sorpresa di un tasso assai più alto di quello che ha pagato fino a quel momento. E che varrà non per tre anni, ma per tutta la durata del mutuo. A questo si aggiun-

“**L'errore più frequente lo commette chi sceglie un mutuo che prevede il tasso fisso per il periodo iniziale, per esempio tre anni**”

### Il mutuo

IL MUTUO È UN FINANZIAMENTO FINALIZZATO ALL'ACQUISTO O ALLA RISTRUTTURAZIONE DI UN IMMOBILE. NORMALMENTE IL CONTRATTO È GARANTITO DA UN'IPOTECA SULL'IMMOBILE IN QUESTIONE: SI PARLA QUINDI DI MUTUO IPOTECARIO. QUESTO TIPO DI CREDITO, CHIAMATO ANCHE CREDITO FONDIARIO, È REGOLATO DA NORME DI LEGGE CHE STABILISCONO FRA L'ALTRO L'AMMONTARE MASSIMO DEI FINANZIAMENTI. FINO A POCHI ANNI FA, POTEVANO ESERCITARE IL CREDITO FONDIARIO SOLO ALCUNE BANCHE IN BASE A UNA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE. OGGI TUTTE LE BANCHE, MA ANCHE LE FINANZIARIE AUTORIZZATE, POSSONO CONCEDERE MUTUI IPOTECARI.

### I tipi di mutuo

I DIVERSI CONTRATTI DI MUTUI SI DIFFERENZIANO ESSENZIALMENTE IN BASE AL TASSO DI INTERESSE, CHE PUÒ ESSERE FISSO, VARIABILE O MISTO, E ALLA DURATA.

### I tassi

NEI MUTUI A TASSO FISSO IL TASSO DI INTERESSE, E QUINDI L'IMPORTO DELLA RATA NON CAMBIA PER TUTTA LA DURATA. AL CONTRARIO, NEI MUTUI A TASSO VARIABILE I TASSI DI INTERESSE SONO INDICIZZATI ALL'ANDAMENTO DI PARAMETRI INDICATIVI DEL COSTO DEL DENARO: L'IMPORTO DELLE RATE PUÒ QUINDI AUMENTARE O DIMINUIRE NEL TEMPO. ACCANTO A QUESTE DUE FORMULE DI BASE NE SONO STATE SVILUPPATE ALTRE CHE PREVEDONO L'APPLICAZIONE DI ENTRAMBI I TASSI IN TEMPI SUCCESSIVI: PER ESEMPIO UN TASSO INIZIALMENTE VARIABILE CHE PUÒ IN SEGUITO ESSERE TRASFORMATO IN FISSO. IL “CAP” O TASSO “CAPPED RATE” È UN TASSO VARIABILE AL QUALE VIENE PERÒ FISSATO UN LIMITE MASSIMO: SE PER ESEMPIO SI FISSA UN LIMITE DEL 5 PER CENTO, E I TASSI DI MERCATO SALGONO AL 6 PER CENTO, AL MUTUO SI CONTINUA AD APPLICARE IL 5 PER CENTO. ALTRI CONTRATTI PREVEDONO INFINE UN TASSO D'INGRESSO: UN PERIODO INIZIALE DURANTE IL QUALE SI APPLICA UN

TASSO RIDOTTO, PER POI PASSARE A UN TASSO “A REGIME”, CHE PUÒ ESSERE FISSO O VARIABILE E CHE VIENE DETERMINATO IN BASE ALLE CONDIZIONI DI MERCATO.

### La durata

LA DURATA DEI MUTUI È DI SOLITO DI CINQUE, DIECI, 15 O 20 ANNI. NEGLI ULTIMI TEMPI LA DURATA SI È PERÒ PROGRESSIVAMENTE ALLUNGATA, E OGGI COMINCIANO A ESSERE PIÙ DIFFUSE ANCHE DURATE SUPERIORI (25, 30 MA ANCHE 40 ANNI). UNA DURATA PIÙ LUNGA È OVVIAMENTE PIÙ COSTOSA: SI PAGANO INTERESSI PIÙ ELEVATI E PER UN NUMERO MAGGIORE DI ANNI. SI RIDUCE TUTTAVIA L'IMPORTO DELLE SINGOLE RATE.

PER QUANTO RIGUARDA LA DURATA DEL MUTUO, LA LEGGE ESIGE CHE LA DURATA SIA MEDIA O LUNGA. COMUNEMENTE SI RITIENE CHE I FINANZIAMENTI A MEDIO TERMINE SONO QUELLI LA CUI DURATA È SUPERIORE AI 18 MESI E NON SUPERA I 5 ANNI. I FINANZIAMENTI A LUNGO TERMINE SONO QUELLI LA CUI DURATA È SUPERIORE AI 5 ANNI.

### L'importo massimo finanziabile

PER LEGGE IL MUTUO NON PUÒ SUPERARE L'80 PER CENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE. QUESTO PER EVITARE CHE LE BANCHE SI SPONGANO A UN RISCHIO ECCESSIVO. DA QUALCHE ANNO TUTTAVIA ALCUNE BANCHE CONCEDONO FINANZIAMENTI CHE ARRIVANO A COPRIRE IL 100 PER CENTO DEL VALORE, GRAZIE ALLA MORTGAGE INSURANCE, UNA VERA E PROPRIA POLIZZA DI ASSICURAZIONE CHE GLI ISTITUTI STIPULANO CON SOCIETÀ SPECIALIZZATE PER COPRIRE IL MAGGIOR RISCHIO. DI REGOLA CIÒ COMPORTA UN MAGGIOR COSTO (IN TERMINI DI TASSO O DI SPESE DI ISTRUTTORIA) RISPETTO A UN MUTUO TRADIZIONALE (VEDERE RIQUADRATO).

### La capacità di rimborso

NEL FISSARE L'IMPORTO CHE SONO DISPOSTE A FINANZIARE, LE BANCHE VALUTANO ANCHE LA CAPACITÀ DI RIMBORSO DEL RICHIEDENTE, VALE A DIRE

## Le cose indispensabili da sapere prima di fare un mutuo

LA SUA AFFIDABILITÀ NEL FAR FRONTE ALL'IMPEGNO PRESO. L'ISTRUTTORIA PUNTA A VALUTARE ANCHE QUESTI ASPETTI. IN OGNI CASO, SI UTILIZZA UN PARAMETRO ESTREMAMENTE SEMPLICE: L'IMPORTO DELLE RATE NON PUÒ SUPERARE UN TERZO DEL REDDITO NETTO DEL RICHIEDENTE. CHI HA PER ESEMPIO UN REDDITO NETTO DI 2 MILA EURO AL MESE POTRÀ OTTENERE UN MUTUO CHE COMPORTI RATE DI 600/700 EURO MENSILI.

### Gli interessi

L'INTERESSE È IL PREZZO CHE IL MUTUATARIO PAGA ALLA BANCA PER IL CAPITALE. VIENE DETERMINATO FACENDO RIFERIMENTO AI TASSI DEL MERCATO MONETARIO E FINANZIARIO, AI QUALI VIENE APPLICATO UNA MAGGIORAZIONE (O SPREAD) DI REGOLA COMPRESA FRA L'1 E IL 3%. PER IL TASSO VARIABILE IL TASSO DI RIFERIMENTO È L'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE), MENTRE PER IL FISSO SI FA RIFERIMENTO ALL'EURIRS (EURO INTEREST RATE SWAP).

### Le rate

LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE E IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI AVVENGONO TRAMITE LE RATE, CHE POSSONO ESSERE MENSILI, TRIMESTRALI O SEMESTRALI. OGNI RATA È DUNQUE COMPOSTA DA UNA QUOTA CAPITALE E UNA QUOTA INTERESSI, IL CUI PESO DIPENDE DAL PIANO DI AMMORTAMENTO.

### Il piano di ammortamento

L'AMMORTAMENTO È L'ESTINZIONE, GRADUALE, DI UN PRESTITO. QUESTA AVVIENE SECONDO MODALITÀ STABILITE DA UN PIANO. NELLA GRANDE MAGGIORANZA DEI MUTUI SI ADOTTA IL PIANO DI AMMORTAMENTO COSIDDETTO ALLA FRANCESE, NEL QUALE IL PESO DEL CAPITALE IN OGNI RATA È CRESCENTE E QUELLO DEGLI INTERESSI DIMINUISCE NEL TEMPO. LE PRIME RATE SONO QUINDI COMPOSTE PREVALENTEMENTE DA INTERESSI, MENTRE NELLE ULTIME È IL CAPITALE AD

AVERE IL PESO MAGGIORE. SI POSSONO AVERE ANCHE PIANI A RATE CRESCENTI, PIANI AD AMMORTAMENTO LIBERO, IN CUI LE RATE SONO COMPOSTE ESCLUSIVAMENTE DA INTERESSI MENTRE IL CAPITALE VIENE RIMBORSATO LIBERAMENTE (MA ENTRO DETERMINATE SCADENZE). NEI MUTUI A TASSO VARIABILE SI POSSONO PREVEDERE INFINE PIANI A RATA FISSA E DURATA VARIABILE: L'IMPORTO DELLA RATA NON CAMBIA, MA IL PRESTITO SI ALLUNGA SE I TASSI SALGONO E SI ACCORCIA SE SCENDONO.

### Le spese

OLTRE AL TASSO DI INTERESSE, CHI RICHIEDE UN MUTUO DEVE METTERE IN CONTO ALTRE SPESE, SPESSO TUTT'ALTRO CHE IRRISORIE. QUESTE RIGUARDANO IN PARTICOLARE:

**1 ■** L'ISTRUTTORIA, CIOÈ LA PRATICA CON CUI LA BANCA DECIDE SE CONCEDERE IL FINANZIAMENTO, VALUTANDO SIA LE CARATTERISTICHE DEL RICHIEDENTE SIA QUELLE DELL'IMMOBILE. LE SPESE DI ISTRUTTORIA POSSONO ESSERE STABILITE IN MISURA FISSA (DI REGOLA NON OLTRE 300 EURO) O IN PERCENTUALE SULL'IMPORTO DEL MUTUO (FRA LO 0,1 E LO 0,5 PER CENTO).

**2 ■** LA PERIZIA, EFFETTUATA DA UN TECNICO DI FIDUCIA DELLA BANCA CHE ACCERTA IL VALORE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CHE NON PRESENTI ANOMALIE O ABUSI EDILIZI; IL COSTO ANCHE IN QUESTO CASO NON SUPERA DI SOLITO I 300 EURO.

**3 ■** LE SPESE NOTARILI (IN QUANTO TITOLO ESECUTIVO, IL MUTUO DEVE ESSERE UN ATTO PUBBLICO E QUINDI RICHIEDE L'INTERVENTO DI UN NOTAIO); L'IMPORTO DI QUESTE PUÒ ESSERE ESTREMAMENTE VARIABILE, ED È QUINDI OPPORTUNO CHIEDERE UN PREVENTIVO.

**4 ■** L'IMPOSTA SOSTITUTIVA (CHE SOSTITUISCE LE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA, CATASTALE E BOLLO), PARI ALLO 0,25 PER CENTO

DELL'IMPORTO SE IL MUTUO RIGUARDA LA PRIMA CASA ED È EROGATO DA UNA BANCA (O DA UNA FINANZIARIA PARIFICATA), E AL 2 PER CENTO SE SI TRATTA DI UNA SECONDA CASA E IL MUTUO È EROGATO DA UNA FINANZIARIA NON PARIFICATA.

**5 ■** LE ASSICURAZIONI; QUELLA CONTRO L'INCENDIO È OBBLIGATORIA E IL SUO COSTO DIPENDE DAL VALORE DELL'IMMOBILE, DALL'IMPORTO E DALLA DURATA DEL MUTUO. IN ALCUNI CASI PUÒ ESSERE RICHIESTA ANCHE UN'ASSICURAZIONE SULLA VITA.

### La pratica

LA RICHIESTA DI MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE PUÒ ESSERE AVVIATA DOPO AVER FIRMATO UN COMPROMESSO CON IL VENDITORE. NELLA DOMANDA DA SOTTOPORRE ALLA BANCA OCCORRERÀ INDICARE I DATI PERSONALI DEL RICHIEDENTE, DAI DATI ANAGRAFICI AL REDDITO, E SULL'IMMOBILE (DESCRIZIONE, DIMENSIONE E VALORE).

SU QUESTA BASE LA BANCA ESPRIME IL PROPRIO PARERE DI FATTIBILITÀ. A QUESTO PUNTO OCCORRE PRESENTARE TUTTA LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA A DIMOSTRARE LE DICHIARAZIONI FATTE NELLA DOMANDA: E QUINDI DICHIARAZIONE DEI REDDITI, BUSTA PAGA, CERTIFICATI ANAGRAFICI, COPIA DEL COMPROMESSO, PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E COSÌ VIA.

LA BANCA COMPIE POI I PROPRI ACCERTAMENTI AL TERMINE DEI QUALI, SE L'ESITO È POSITIVO, DELIBERA IL FINANZIAMENTO. FINO A QUALCHA ANNO FA QUESTA PROCEDURA POTEVA RICHIEDERE DIVERSE SETTIMANE. OGGI SI È SENSIBILMENTE SNELLITA E MOLTI ISTITUTI SONO IN GRADO DI EROGARE IL MUTUO IN POCHE GIORNI. DI SOLITO SI RICORRE INOLTRE AL PREFINANZIAMENTO CON IL QUALE LA SOMMA DIVENTA DISPONIBILE IMMEDIATAMENTE, ANCHE SE NON È STATA COMPLETATA LA PRATICA DI IPOTECA.

### L'ipoteca

NORMALMENTE LA GARANZIA NEI MUTUI IMMOBILIARI È RAPPRESENTATA DA UN'IPOTECA CHE VIENE ACCESA SULL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ACQUISTO. QUESTA DÀ ALLA BANCA, IN CASO DI INSOLVENZA DEL DEBITORE, IL DIRITTO DI RIFARSI CON IL RICAVATO DELLA VENDITA DELL'IMMOBILE. L'IPOTECA, DI PRIMO GRADO, PRECEDE L'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO E HA UN VALORE SUPERIORE ALL'IMPORTO DEL MUTUO, PERCHÉ VA A COPRIRE TUTTE LE SPESE ACCESSORIE, A COMINCIARE DAGLI INTERESSI

### La fidejussione

ACCANTO ALL'IPOTECA POSSONO ESSERE RICHIESTE ALTRE GARANZIE, FRA LE QUALI LA PIÙ UTILIZZATA È LA FIDEJUSSIONE, CON LA QUALE UN TERZO SOGGETTO (SPESSO UN GENITORE) GARANTISCE, CON TUTTI I SUOI BENI, E OBBLIGANDOSI PERSONALMENTE CON LA BANCA, SUL PAGAMENTO DEL DEBITO E DI TUTTI GLI ALTRI OBBLIGHI, DA PARTE DEL DEBITORE.

### Le agevolazioni fiscali

RIGUARDANO ESCLUSIVAMENTE GLI INTERESSI PASSIVI PAGATI PER UN MUTUO IPOTECARIO PER LA PRIMA CASA. QUESTI SONO DETRAIBILI DALL'IRPEF IN UNA MISURA PARI AL 19%, E PER UN IMPORTO MASSIMO DI 3.615,20 EURO.

### L'estinzione anticipata

LA LEGGE PREVEDE LA POSSIBILITÀ DI RESTITUIRE IN ANTICIPO IL FINANZIAMENTO. L'ESTINZIONE ANTICIPATA COMPORTA COMUNQUE UNA PENALE DA PAGARE ALLA BANCA, PROPORZIONATA AL CAPITALE RESTITUITO E CHE NON PUÒ COMUNQUE ESSERE ECCESSIVAMENTE ONEROSA. LA SUA ENTITÀ È FISSATA NEL CONTRATTO E PUÒ ESSERE ESTREMAMENTE VARIABILE A SECONDA DELL'ISTITUTO CHE EROGA IL MUTUO E DEL TIPO DI CONTRATTO

# COPERTINA

## IMMOBILI

ge il fatto che, se dopo tre anni si decide di mantenere il tasso fisso, molto probabilmente è perché i tassi sono in aumento. E quindi il costo sarà notevolmente più elevato”.

Un altro errore riguarda i casi, sempre più frequenti, in cui a chiedere un mutuo sono giovani coppie, o ragazzi con un lavoro “flessibile”. “Tutte le banche chiedono l’intervento dei genitori. Ma questo diventa un problema se si decide che il padre o la madre compaiano come cointestatari del mutuo”, dice Locatelli. “Se passano a miglior vita, altri coeredi potrebbero far valere dei diritti sull’immobile, sostenendo che è stato acquistato con i soldi dei genitori. Anche se, magari, questo non è accaduto e il figlio è riuscito a pagare tutto da sé. Molto meglio, in questi casi, ricorrere a una fidejussione”.



**Pietro Locatelli**  
SYSTEMA  
PRESIDENTE



**Roberto Anedda**  
WWW.MUTUIONLINE.IT  
DIRETTORE MARKETING

## QUESTIONE DI INTERESSE

La grande questione, comunque, riguarda la scelta fra tasso fisso e tasso variabile, ovvero fra la sicurezza e il risparmio. Oggi, per lo stesso importo e la stessa durata, un mutuo a tasso variabile ha un tasso di interesse inferiore di un punto e mezzo o due rispetto al fisso. Ma espone al rischio di un aumento del costo del denaro. La grande maggioranza di chi sottoscrive un mutuo oggi preferisce il variabile: il 61 per cento, secondo Kiron. Al punto che la Banca d'Italia è intervenuta con una circolare per mettere in guardia contro una diffusione troppo ampia dei mutui a tasso variabile. Il rischio è che, di fronte a un aumento del costo del denaro, molte famiglie si trovino in difficoltà a far quadrare i conti. Va detto comunque che anche la sicurezza ha un costo: su un mutuo a 25 anni, il cliente paga, di rate, il 18 per cento in più con il fisso che con il variabile. Per questo, anche chi può sopportare tranquillamente una rata più pesante, non deve trascurare questo argomento. “Se l’operazione è abbastanza breve, fra i cinque e i dieci anni, con-



**Renato Landoni**  
KIRON--(TECNOCASA)  
RESPONSABILE DELLA RETE  
DI MEDIAZIONE CREDITIZIA  
DEL GRUPPO TECNOCASA-

**Valeria Picconi**  
GENWORTH FINANCIAL  
DIRETTORE GENERALE ITALIA



### Variabile o fisso? Facciamo un po' di conti

**D**i quanto devono salire i tassi variabili per annullare la loro convenienza rispetto ai fissi? Proviamo a fare due calcoli, prendendo come esempio un mutuo di 100 mila euro con una durata trentennale. Oggi il tasso variabile oggi costa, alla banca, il

2,20%; se supponiamo che applichi uno spread dell'1,5%, plausibile per una durata trentennale, il mutuatario pagherà il 3,70% e una rata mensile di 460,28 euro. Lo stesso mutuo, con un tasso fisso, costa il 3,71 per cento alla banca; per il mutuatario, sommato il solito spread dell'1,5%, si

arriva al 5,21, e a una rata di 549,73 euro al mese. La differenza è di quasi 90 euro al mese, oltre mille euro in un anno. Perché il tasso variabile raggiunga lo stesso livello di costo che oggi vale per il fisso, dunque, dovrebbe aumentare di oltre l'1,50%.

## COPERTINA

## IMMOBILI

## Fatevi un'idea di quanto vi potete finanziare

MASSIMO FINANZIAMENTO OTTENIBILE SUI MUTUI DISPONIBILI SU WWW.MUTUIONLINE.IT  
DATI AL 13 SETTEMBRE 2005

REDDITO MENSILE NETTO	RATA MENSILE (35% REDDITO)	MIGLIORI TASSI					
		15 ANNI		20 ANNI		30 ANNI	
		FISSO	VARIABILE	FISSO	VARIABILE	FISSO	VARIABILE
		4,45%	3,14%	4,67%	3,14%	5,08%	3,35%
€ 1.500	€ 525	€ 45.932	€ 50.215	€ 54.517	€ 62.278	€ 64.576	€ 79.365
€ 2.000	€ 700	€ 59.711	€ 65.280	€ 70.872	€ 80.961	€ 83.948	€ 103.175
€ 2.500	€ 875	€ 78.084	€ 85.366	€ 92.679	€ 105.872	€ 109.779	€ 134.921
€ 3.000	€ 1.050	€ 91.864	€ 100.430	€ 109.034	€ 124.555	€ 129.151	€ 158.730

Prendendo come base i mutui disponibili sul sito [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it), ecco in base al reddito e al tipo di tasso gli importi massimi dei finanziamenti che si possono ottenere

viene sicuramente il tasso variabile", suggerisce Locatelli. "Oggi la differenza rispetto al fisso è tale che il variabile dovrebbe fare davvero molta strada prima di raggiungere il fisso. Nell'alveo dell'euro, in ogni caso, potremo avere aumenti del costo del denaro, ma di certo non sconsiderati come negli anni '94-95. Se l'operazione è a 20 o 30 anni, però, la soluzione migliore è un mutuo a tasso variabile che preveda, quando si arriva a un certo livello, la trasformazione in tasso fisso: certo, ha un costo superiore rispetto a un mutuo con un tasso semplicemente fisso o variabile, ma

dà una grande sicurezza. Oppure una formula che preveda un tasso variabile ma, nel caso di aumento del costo del denaro, non una rata più pesante, ma una maggiore durata del mutuo: se i tassi aumentassero, la durata si allungerebbe di due o tre anni".

Ancora più deciso nel consigliare i tassi variabili è Anedda. "Dal punto di vista finanziario sono decisamente favorevole al tasso fisso", spiega. "In Europa la crescita, quando ci sarà, non sarà certo impetuosa; e in ogni caso abbiamo un sistema sociale diverso dagli Stati Uniti, che porta a una maggiore gradualità. Se si ipotizza un au-

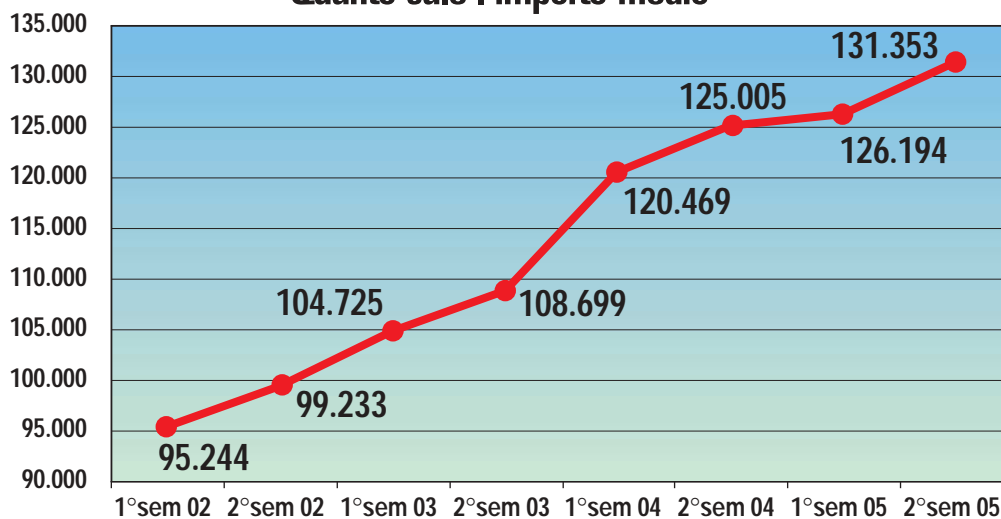
mento dei tassi, oggi, non si può andare oltre l'1,5, al massimo il 2 per cento: e questo margine si colloca dentro il gap che oggi divide il tasso fisso dal variabile. Non dimentichiamo poi che nei primi anni si rimborsano soprattutto gli interessi: tanto più sono numerosi gli anni in cui si pagano interessi bassi, tanto maggiore è il risparmio che ci si assicura".

In ogni caso, ognuno deve fare i conti con se stesso e con la sua voglia (e possibilità economica) di rischiare. Senza lasciarsi troppo influenzare dalle strategie di chi i mutui li vende. "La concorrenza oggi è molto forte",

## Da sapere

■ **ISC**  
Indicatore sintetico di costo: indica il costo complessivo del mutuo, comprensivo cioè del tasso di interesse e di tutte le spese accessorie.

## Quanto sale l'importo medio



Ecco l'andamento costantemente in crescita dell'importo medio dei mutui misurato da [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it): da 95 mila euro di inizio 2002 a 131 mila euro attuali

sottolinea Landoni, "e gli intermediari tendono a vendere i prodotti con le rate più basse per portarsi a casa clienti, senza preoccuparsi di quello che accadrà nel futuro, e della possibilità che le rate aumentino".

Anche chi acquista un immobile per investimento, per metterlo cioè a fruttare con gli affitti dovrebbe, secondo Leo Civelli, CEO di Reag Europe, scegliere il tasso variabile. "Certo, con il tasso fisso è più semplice verificare la convenienza dell'operazione, confrontando il costo con i ricavi. Ma è possibile fare proiezioni, ipotizzando anche aumenti dell'inflazione, e quindi dei tassi e ricordando che l'aumento dei canoni copre sì l'aumento del costo della vita ma solo al 75 per cento. In ogni caso credo che sia il momento di credere nel mercato e nell'economia, e di rischiare con il tasso variabile".

## LE ALTRE FORMULE

Alla ricerca del giusto equilibrio fra la sicurezza del fisso e la convenienza del variabile, molti scelgono le formule miste. Mutui che combinano in vario modo tasso fisso e variabile, o che prevedono la possibilità di stabilizzare la rata aumentando la durata. Secondo i dati raccolti da Kiron, i mutui "misti" sono cresciuti nel primo semestre del 2005 al 34 per cento del totale, contro il 16 per cento circa del 2004. Un successo che non si spiega solo con la voglia di sicurezza dei mutuatari, ma anche, probabilmente, con la politica di vendita degli intermediari, come accennava Landoni. "I tassi misti", aggiunge Anedda, "hanno senso nei periodi in cui ci si aspetta una variabilità dei tassi, per chi non vuole rischiare. Ma in una situazione come quella che vediamo da due anni a questa parte non hanno lo stesso appeal".

Fra chi si è spinto più in là, con proposte flessibili, c'è Unicredit Banca per la casa con il mutuo Slalom: ogni due o cinque anni è possibile cambiare tipo di tasso, passando dal fisso al variabile o viceversa.

L'importante, secondo Civelli di Reag,

## Mutui 100%

**A**l gruppo si sono aggiunti recentemente i colossi Banca Intesa e San Paolo, ma anche piccoli istituti come la Popolare di Puglia e Basilicata. Sono le banche che si sono iscritte al club di chi eroga mutui con un elevato loan-to-value, vale a dire finanziamenti che superano quell'80% del valore dell'immobile fissato come tetto dalla legge sui mutui fondiari.

### ■ Garanzie aggiuntive

La stessa legge prevede che, per superare quel limite, la banca debba poter contare su garanzie aggiuntive: come la mortgage insurance, l'assicurazione sui mutui. È questo il mestiere di alcune compagnie specializzate, come Genworth Financial (gruppo General Electric) o PMI Mortgage Insurance Company, che alle banche offrono polizze contro il rischio di insolvenza del cliente per

la parte che eccede l'80%. Le prime ad adottare la formula sono state le banche specializzate in mutui, poi si sono aggiunte le altre, da Unicredit Banca a Mediolanum. E il finanziamento arriva a coprire il 95 o anche il 100% del prezzo dell'immobile.

"Le statistiche mostrano che chi mette meno capitale nell'acquisto ha una maggiore tendenza a non ripagare il mutuo, è un cliente più rischioso per la banca", spiega Valeria Picconi, direttore generale di Genworth Financial Italia. "Di qui l'interesse degli istituti di credito. Ma anche per i consumatori si tratta di una soluzione utile, e non solo quando si tratta di giovani coppie, che possono contare su un reddito ma non su un capitale. C'è anche una fascia di clienti che dispone di un capitale ma l'ha già destinato ad altri investimenti, e preferisce non liquidarli per

finanziare l'acquisto di una nuova casa". Unico neo, non da poco, il costo. A quello della polizza (che può essere ricaricato interamente o solo in parte al cliente) si aggiunge di solito una maggiorazione superiore rispetto a quella che viene fatta pagare per mutui analoghi per importo e durata.

### ■ Non sempre la banca ricarica

"Molto dipende da quanto la banca decide di ricaricare al cliente: può fargli pagare in tutto o solo in parte il maggior costo", aggiunge Picconi. "In ogni caso si tratta di cifre modeste, soprattutto se si considera che sono spalmate su un arco di molti anni, dato che questo genere di mutui, tipicamente, ha durate di 25 o 30 anni. In definitiva si tratta di pochi euro in più al mese". In ogni caso, meglio fare bene i conti, soprattutto quando il mutuo al 100% una scelta.

è che il mutuo abbia una elevata flessibilità nei rimborsi, che consenta di estinguere il debito senza penali dopo qualche anno. Formule di questo tipo sono ormai abbastanza diffuse: come quelle che fissano scadenze precise soltanto per il pagamento degli interessi, mentre il capitale può essere rimborsato con una notevole libertà da parte del mutuatario.

"La formula che noi consigliamo ai nostri clienti", conferma Ezio Bruna di Property capital, "prevede una fase di due o tre anni di preammortamento, in cui non c'è rimborso di capitale. Si tratta poi di fissare una ipotesi di durata dell'investimento: per esempio dieci anni. Se durante questo periodo

**" I tassi misti hanno senso nei periodi in cui ci si aspetta una variabilità dei tassi. Ma in una situazione come l'attuale non hanno la stessa attrattiva "**

## COPERTINA

## IMMOBILI

capita una buona occasione per vendere, si estingue il mutuo. Altrimenti si rimborsa a scadenza"

A chi compra casa per investimento ha pensato anche Banca Woolwich, in collaborazione con Gabetti: il mutuo Buy to let, studiato per chi vuole comprare una casa da affittare, considera il reddito che verrà dall'affitto come parte integrante del reddito di chi acquista l'immobile, un aspetto fondamentale nella valutazione del finanziamento.

## MUTUI PER TUTTI

“ Il mutuo studiato per chi compra per affittare considera il reddito che verrà dall'affitto come parte integrante del reddito di chi acquista ”

Se ormai quasi tutte le banche propongono prestiti con formule miste, più o meno flessibili, il mercato si sta sviluppando in un'altra direzione: consentire al maggior numero possibile di famiglie e individui di comprarsi una casa a rate. In questa direzione vanno non soltanto i mutui che finanziano fino al 100 per cento o quasi l'acquisto (vedere riquadrato), ma anche la proposta, sempre più frequente, di durate lunghe o lunghissime: oltre il 20 per cento dei finanziamenti erogati nel 2004 aveva una durata superiore ai 25 anni. Banca Woolwich ha da pochissimo presentato un mutuo a 40 anni. È l'unico in Italia, e l'obiettivo, diluendo il rimborso nel tempo, è di abbassare l'importo delle rate in modo da renderle accessibili anche a chi ha redditi più modesti.

ING Direct, che con il suo Mutuo Arancio, senza spese, con un tasso competitivo e senza penali, ha scombuscolato un bel po' il mercato dei mutui, ha invece lanciato la versione a tasso fisso. Anche questa senza spese: la penale per l'estinzione anticipata, nel tasso fisso, non si può invece eliminare. ■

MUTUO AL 90% - MIGLIORI TASSI SU WWW.MUTUIONLINE.IT  
MILANO. IMPIEGATO 35 ANNI, DURATA MUTUO 20 ANNI  
IMPORTO MUTUO € 150.000, VALORE IMMOBILE € 167.000

TASSO FISSO	TASSO	RATA	ISC
BHW	4,67%	€ 963	5,24%
SANPAOLO	5,20%	€ 1.007	5,41%
BANCA PER LA CASA	5,08%	€ 997	5,76%
BANCA WOOLWICH	5,65%	€ 1.045	5,84%

TASSO VARIABILE	TASSO	RATA	ISC
BANCA AGRICOLA MANTOVANA	3,58%	€ 876	3,70%
SANPAOLO	3,73%	€ 888	3,88%
BANCA WOOLWICH	4,03%	€ 911	4,14%
BANCA PER LA CASA	3,56%	€ 875	4,18%
BANCAPULIA	4,13%	€ 920	4,29%

MUTUO AL 90% - MIGLIORI TASSI SU WWW.MUTUIONLINE.IT  
MILANO. IMPIEGATO 35 ANNI, DURATA MUTUO 30 ANNI  
IMPORTO MUTUO € 150.000, VALORE IMMOBILE € 167.000

TASSO FISSO	TASSO	RATA	ISC
BHW	5,25%	€ 828	5,76%
SANPAOLO	5,70%	€ 871	5,92%
BANCA WOOLWICH	5,80%	€ 880	6,00%

TASSO VARIABILE	TASSO	RATA	ISC
SANPAOLO	3,98%	€ 715	4,12%
BANCA WOOLWICH	4,03%	€ 719	4,15%
BANCAPULIA	4,63%	€ 772	4,79%

MUTUO AL 100% - MIGLIORI TASSI SU WWW.MUTUIONLINE.IT  
MILANO. IMPIEGATO 35 ANNI, DURATA MUTUO 20 ANNI  
IMPORTO MUTUO € 150.000, VALORE IMMOBILE € 150.000

TASSO FISSO	TASSO	RATA	ISC
BANCA PER LA CASA	5,08%	€ 997	5,72%
SANPAOLO	5,50%	€ 1.032	5,72%

TASSO VARIABILE	TASSO	RATA	ISC
BANCA CARIGE	3,41%	€ 863	3,56%
BANCA AGRICOLA MANTOVANA	3,58%	€ 876	3,69%
BANCA PER LA CASA	3,56%	€ 875	4,14%
SANPAOLO	4,03%	€ 912	4,19%
BANCAPULIA	4,13%	€ 920	4,28%

MUTUO AL 100% - MIGLIORI TASSI SU WWW.MUTUIONLINE.IT  
MILANO. IMPIEGATO 35 ANNI, DURATA MUTUO 30 ANNI  
IMPORTO MUTUO € 150.000, VALORE IMMOBILE € 150.000

TASSO FISSO	TASSO	RATA	ISC
SANPAOLO	6,00%	€ 899	6,23%

TASSO VARIABILE	TASSO	RATA	ISC
BANCA CARIGE	3,66%	€ 687	3,80%
SANPAOLO	4,28%	€ 741	4,43%
BANCAPULIA	4,63%	€ 772	4,79%

## COPERTINA

## IMMOBILI

# MA I PREZZI NON CALERANNO COME NEL '91

**La crescita delle quotazioni delle case rallenta ancora. Meno compravendite, con acquirenti e venditori più distanti, e rendimenti più bassi. Secondo Tecnocasa il mercato è avviato verso uno spostamento laterale, senza crolli dietro l'angolo. Più rare (ma ci sono) le occasioni di rivalutazione e di guadagno**

Il settore immobiliare è entrato in una fase riflessiva e selettiva. I volumi di compravendite sono in flessione, anche per effetto di aspettative distanti fra venditori e acquirenti. Il ciclo di crescita delle quotazioni, iniziato nel 1998 e proseguito anche nel primo semestre dell'anno in molte realtà italiane, osserva il responsabile dell'ufficio studi di Tecnocasa, **Guido Lodigiani**, commentando le rilevazioni dei prezzi relative al primo semestre 2005, ha mostrato nuovi segnali di rallentamento e ha visto il consolidamento di altre tendenze già manifestatesi, come il calo dei rendimenti medi. La dimensione delle città non è stata influente per l'andamento delle rivalutazioni immobiliari. Infatti, la crescita dei valori nel semestre è stata simile nelle grandi città (+4.36%), nei comuni dell'hinterland (+4.16%) e nei capoluoghi di provincia (+4.25%).

## MILANO IN FRENATA

Dal punto di vista geografico, fa osservare ancora Lodigiani, sono cresciuti maggiormente i valori immobiliari nei capoluoghi del centro (+5.94%) e del sud (+5.67%) rispetto al nord (+2.23%). In particolare, alcuni segnali di rallentamento dei prezzi

## Variazioni delle quotazioni reali nelle dieci maggiori città italiane

	I SEM 96	II SEM 96	I SEM 97	II SEM 97	I SEM 98	II SEM 98	I SEM 99	II SEM 99	I SEM 00	II SEM 00
BARI	-0,7	-3,5	-3,8	5,4	2,7	1,7	-2,1	7,7	2,4	6,17
BOLOGNA	-3,4	-4,8	1,7	-3,6	2,4	5,7	1,4	3,2	3	7,3
FIRENZE	-3,6	-3,1	-0,7	5,7	2,5	7,6	3,4	4,6	3,6	3,5
GENOVA	-2,9	-4,1	-2,5	-8,1	4	2,9	2,5	-0,4	1,1	9,2
MILANO	-2,9	-3,1	0	0,1	2,4	1,3	3,1	1,9	7,6	7,6
NAPOLI	-6,9	-3,1	3,8	-3,5	8,8	4	8,9	7,1	5,3	8,4
PALERMO	-10,1	-9,9	-1,9	0,9	6,3	1,5	0,8	5,4	5,7	0,8
ROMA	-5,5	-1,3	0,1	1,6	1,6	1,6	6,6	3,9	6,1	6,4
TORINO	-1,3	-3,9	-0,1	0,3	2,2	-1,4	4,3	2,5	3	3,4
VERONA	1,9	-2,3	-1,6	1,9	0,4	0,5	3,9	1,2	3,2	6,2

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

## Margini ormai risicati per i centri storici e per i prezzi top

si confermano in realtà economiche importanti, come Milano e i capoluoghi lombardi, ma anche in Piemonte e Toscana. Più vivace l'andamento in Liguria, nelle regioni adriatiche del Centro-Sud e nelle isole.

Si è registrata una crescita frazionabile superiore per gli appartamenti economici rispetto a quelli medi e signorili. Questa tendenza, sottolineata Lodigiani, è confermata dalla vitalità delle ristrutturazioni: le comunicazioni d'inizio lavori trasmesse a giugno sono state 32.633, in assoluto quinto mese dal '98, testimoniando un'attenzione ancora alta del mercato. Ad oggi sono 2.265.195 le domande di detrazione per spese di ristrutturazione edilizia.

### MONO E BITIRANO MENO

La domanda immobiliare ha visto la flessione delle richieste indirizzate ai piccoli tagli (mono e bilocali). A Milano ci si attesta sul 59%, con un calo del 3.1% rispetto all'anno scorso, medesima diminuzione di Roma, dove le richieste aggregate raggiungono il 48.8%. In aumento l'offerta nelle grandi città di tre e quattro locali, in flessione quella delle altre tipologie. Sostanzialmente stabili i canoni di locazione dei bilocali che si sono incre-

mentati nelle grandi città. Fra i segnali positivi, l'andamento della disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti nelle grandi città, che ha evidenziato da gennaio a luglio un incremento costante dei valori. In particolare la classe di spesa superiore, oltre i 249 mila euro, è passata dal 23.5% al 27.5%.

### DOVE C'È MARGINE

il tempi di vendita di un immobile fluttuano di solito fra i 90 e i 120 giorni nelle grandi città e fra i 120 e i 150 giorni nei comuni della provincia. Considerati i tempi lunghi con cui clienti e operatori del mercato immobiliare recepiscono i mutamenti di sentiment, nonché il livello dei tassi sui minimi del decennio, con una minore possibilità di oscillazione rispetto al passato per effetto dell'euro, riteniamo che il ciclo stia entrando in una fase di spostamento cosiddetto laterale, senza che si verifichino perdite di valore consistenti come avvenuto nel '91. I margini di rivalutazione sono molto risicati nei centri storici e per i top prices, qualche spazio in più potrebbe esserci nei quartieri periferici residenziali o in quelli interessati da progetti urbanistici specifici. ■

	I SEM 01	II SEM 01	I SEM 02	II SEM 02	I SEM 03	II SEM 03	I SEM 04	II SEM 04	I SEM 05
	3	5,5	3,8	10,5	6,5	5,9	5,8	11,2	7,6
	4,6	3,5	4,5	2,4	2,5	3	4,4	4,0	4,9
	4,7	8,5	6,6	10,8	2,9	11	2,6	2,8	0,1
	3,1	1,4	6,5	4,7	10,1	4,8	4,5	6,7	4,5
	5	5,9	8,7	4,8	5	5,8	2,8	4,1	2,0
	4,1	5,4	9,5	6,3	7,2	5,9	7,6	6,3	4,9
	6,3	3,5	3	2,4	3,5	6,2	3,2	7,4	5,6
	6,7	9,1	4,6	7	4,7	8,8	6,0	6,0	4,9
	3,8	5,9	3,9	4,4	2,5	5,4	8,3	6,2	3,5
	5,9	6,9	6,5	6	5	4,4	3,5	4,8	5,6

Report

TUTTI  
I PREZZI  
DELLE  
CASE  
NELLE  
DIECI  
MAGGIORI  
CITTA  
ZONA  
PER  
ZONA

pagina

101