

Focus

■ Tassi di interesse raddoppiati nel giro di un anno. E altri aumenti in vista, con la Banca centrale europea che non intende abbassare la guardia sul fronte inflazione.

■ Indebitarsi non era mai stato così conveniente, ma oggi è legittimo cominciare a porsi qualche dubbio. La crescente preferenza mostrata nei mesi scorsi per i mutui a tasso fisso lascia sicuramente intendere una maggiore ricerca di sicurezza da parte di chi chiede i finanziamenti.

■ Ma intanto, nel primo trimestre del 2007 il volume dei mutui erogati ha subito, per la prima volta da sei anni, una leggera flessione.

■ Nelle pagine che seguono i lettori trovano i consigli degli esperti di immobili e di credito per valutare la convenienza di un'operazione a debito, compresa un'analisi della scelta tra tasso fisso e tasso variabile.

■ Con l'aiuto degli stessi esperti vengono anche valutate le nuove opportunità in materia di rinegoziazione, rifinanziamento, cambio di mutuo ed estinzione anticipata.

CONVIENE ANCORA INDEBITARSI PER INVESTIRE?

Con i tassi d'interesse praticamente raddoppiati nel giro di un anno l'interrogativo è legittimo. I ragionamenti da fare e le strade giuste per finanziarsi. Con le avvertenze sul mercato della casa, dove ormai l'offerta comincia a superare la domanda

■ di Cristina Conti

«**L**e famiglie risentono sicuramente, a livello psicologico, di un anno di tassi in aumento. D'altra parte, per un mutuo trentennale di 150 mila euro, le rate sono aumentate di 110 euro al mese, fra il 2006 e il 2007. E occorre considerare anche l'andamento del mercato immobiliare, che oggi ha prezzi più riflessivi e vede un allungamento delle trattative», spiega **Renato Landoni**, presidente di Kiron Partner. «Il rallentamento del primo trimestre, tuttavia, non può essere interpretato come una svolta: la stessa cosa è successa nel 2001, quando il calo fu del 10% contro l'attuale 1,6%, ma alla fine, nell'anno si registrò una crescita del 3%. Molto dipende dalla politica della Banca centrale europea e dagli eventuali ulteriori ritocchi del tasso ufficiale di sconto».

IL MUTUO STESSO È UN INVESTIMENTO

È difficile insomma immaginare che si rinunci a ricorrere ai finanziamenti. E anzi si fa strada un nuovo atteggiamento verso i mutui, fino a considerarli un vero e proprio investimento. «Siamo abituati a considerare il mutuo come un cost» sottolinea **Roberto Anedda**, vice presidente di MutuiOn-



Renato Landoni
KIRON PARTNER
PRESIDENTE

line. «Ma così si perde di vista il vero obiettivo, che è l'acquisto di una casa. Il mutuo è uno strumento che serve per finanziare un investimento, la casa appunto. E si tratta, normalmente, dell'investimento più importante della vita, anche per la cifra in gioco. Se ci si pone da questo punto di vista, il mutuo è una sorta di piano d'accumulo al contrario: quando si fa un Pac in un fondo di investimento si paga, a rate, per ottenere alla fine un



Roberto Anedda
MUTUI ONLINE
 VICE PRESIDENTE

capitale che, se tutto va bene, avrà un valore maggiore della somma versata complessivamente. Con il mutuo il risultato, la casa, lo si ottiene da subito, è immediatamente disponibile. E, a differenza di quanto accade con un piano di accumulo, si ha la certezza del valore dell'investimento, valore che probabilmente crescerà ancora nel tempo. Anche il costo dell'operazione, cioè il tasso di interesse, è conosciuto in anticipo, perché anche quando si tratta di un tasso variabile, si sa sempre quanto si sta accumulando. E quando si parla di prima casa, nel conto entrano anche i vantaggi fiscali, che consentono di annullare una parte del costo».

ABBASSARE LA LEVA FINANZIARIA

Se il punto di vista è questo, l'attrattiva dei mutui è destinata a non diminuire. Anche se la scelta va fatta con una maggiore prudenza che in passato. «Le famiglie dovrebbero abbassare il più possibile la leva finanziaria», avverte **Pietro Locatelli**, presidente di Systema mutui. «Ma possono continuare a ricorrere ai mutui per acquistare la casa, perché il valore degli immobili, escluse poche aree, continua ad aumentare del 2/3% all'anno. Se si vuole acquistare casa, o migliorare la propria situazione (il 30% delle domande sono di questo tipo) quel che occorre valutare attentamente è il rapporto fra rata e reddito. Ricordando che non bisogna limitarsi a una visione del momento, ma dei primi cinque o sei anni: bisogna tener conto cioè, almeno per questo periodo iniziale, di quelle che potranno essere spese importanti da sostenere».

FAMIGLIA=AZIENDA DA PIANIFICARE

Occorre insomma abituarsi a considerare la famiglia come un'azienda, che richiede una pianificazione di lungo termine: gli imprevisti sono sempre possibili, ma conviene cercare almeno di mettere in conto le esigenze e le scadenze più prossime e prevedibili, per esempio il matrimonio dei figli, per strutturare i propri debiti, oltre che gli investimenti, in

“ Quel che occorre valutare attentamente è il rapporto tra rata e reddito ”

La possibilità di passare da un mutuo a un altro, se non a costo zero, con una spesa sensibilmente ridotta e con una maggiore semplicità dal punto di vista burocratico, può far passare in secondo piano la difficile questione della scelta tra tasso fisso e tasso variabile.

Non si tratta più infatti di una decisione quasi irrevocabile, ma di un'opzione che può essere modificata nel tempo se la scelta iniziale si rivelasse, a un certo punto, non conveniente. Tuttavia, come dice **Pietro Locatelli**, presidente di Systema mutui, “è vero che nel corso degli anni si può cambiare mutuo. Ma è meglio partire bene”. Dopo anni in cui i tassi bassi hanno spinto la maggior parte dei mutuatari a scegliere il tasso variabile, sulla scia dei rialzi decisi dalla Bce il tasso fisso

funzione di queste. È anche per questo che converrebbe prendere confidenza con le coperture assicurative che possono dare maggiore tranquillità al singolo e alla famiglia.

«Quello che manca è l'abitudine a sottoscrivere, insieme con il mutuo, polizze vita e polizze che garantiscono in caso di perdita del lavoro», lamenta Landoni di Kiron. «Le grandi banche, quelle che sono in grado di influenzare il mercato, dovrebbero proporre prodotti strutturati, che prevedano anche queste coperture tutt'ora invece marginali nel mercato italiano».

Se si acquista per investimento, poi,

occorre considerare che la situazione del mercato immobiliare è cambiata. Ci sono indubbi segnali di rallentamento, le compravendite non sono più così veloci, e occorre prestare una maggiore attenzione alla scelta dell'immobile.

OCCHIO ALLA SCELTA DELL'IMMOBILE

«Le offerte sono molte, gli acquirenti pochi: per questo occorre puntare su immobili di qualità, e su zone dove si ha la certezza che ci sarà sempre un mercato, che potrà flettere, ma che consentirà sempre di realizzare. E questo vale sia per una prima sia per

una seconda casa», consiglia Locatelli. «Per chi ha patrimoni importanti, in questo momento può garantire successo la logistica, che costa poco, rende molto, e richiede poca manutenzione. O i centri commerciali, verificando che abbiano un bacino di utenza adeguato e che ci siano già almeno alcuni fruitori finali. In questi casi direi di sì alla leva finanziaria, ma occorre fare uno studio attento del cash-flow, il flusso di cassa, che dev'essere in grado di sostenere il costo finanziario: se non è così, meglio decisamente lasciar perdere».

A mantenere vivace il mercato dei mutui, poi, concorrono, e non poco,

Fisso o Variabile? Decidere ora è meno facile

è passato in testa nelle preferenze. Si è preferito non rischiare e fare la scelta più prudente, non senza ragione. «L'aumento del tasso fisso rispetto al variabile può essere spiegato con fattori psicologici, e con il fatto che chi ha meno dimestichezza con il mercato dei mutui e chi ha redditi bassi preferisce non rischiare. Il tasso fisso è il prodotto meno rischioso», spiega Renato Landoni presidente di Kiron Partner. Oggi però potrebbe essere arrivato il momento di tornare al variabile. Nel medio-lungo termine, su durate cioè di 20 o 40 anni, si può anche rischiare un tasso variabile», aggiunge Landoni.

«Ormai siamo vicini al piccolo», conferma Locatelli: «ci potrà essere un aumento al massimo dello 0,5% e quindi se il variabile cresce di mezzo punto, si allinea al fisso. Quindi conviene meno ricorrere al tasso fisso e tornare al variabile».

D'altra parte, la storia è fatta di cicli in cui i tassi aumentano, seguiti da cicli in cui ridiscendono. «Se si sottoscrive un mutuo con una durata lunga, si mette in conto che, nel tempo, si alterneranno cicli diversi, con periodi di tassi in salita e periodi di tassi in calo.

Storicamente non si sono mai visti cicli pluridecennali di tassi in salita o in crescita», sottolinea Roberto Anedda, Vice presidente di MutuiOnline. «E quindi, al di là della fase in cui si parte, nel medio termine i tassi medi non cambieranno più di tanto. Occorre comunque valutare quanto il variabile è più basso del fisso: oggi, se si trova un finanziamento a tasso fisso non molto più costoso di uno variabile, può valere la pena di scegliere il fisso, per la maggiore tranquillità che offre».

«I tassi si invertono ogni sette o otto anni», precisa Fabio Giardina, responsa-

bile prodotti Ubi Banca. Secondo il quale, tuttavia, occorre tenere ben presente la situazione reddituale. «Oggi il tasso variabile è sconsigliabile se il rapporto fra rata e reddito è molto elevato, intorno al 40/50%. In questi casi è meglio il fisso. Che però è anti economico, perché è più costoso del variabile».

Nonostante le incertezze sui tassi, invece, sono sempre meno numerosi i finanziamenti a tasso misto. «Il problema di questi prodotti è che prevedono finestre di tempo prestabilite nelle quali è possibile il passaggio dal fisso al variabile e viceversa», spiega Anedda. «Ed è molto improbabile che si sia così fortunati da veder aprire queste finestre nel momento giusto: è assai più facile che accada in fasi intermedie, nelle quali non è facile prendere decisioni».

D'altra parte, fare previsioni sull'andamento dei tassi di interesse è uno de-

gli esercizi più difficili ai quali ci si può applicare. Due anni fa quasi nessuno aveva previsto che oggi saremmo arrivati al 4% e la maggior parte degli analisti riteneva che non si sarebbe andati oltre il 3,5%. «Al di là dell'orizzonte più prossimo, non c'è modo di fare previsioni sui tassi», dice Anedda. «Se oggi la Banca centrale europea dice che al 4% i tassi sono «abbastanza accomodanti», è chiaro che ci sono margini per un'ulteriore crescita. D'altra parte, si è passati dal 2 al 4% e l'economia continua a crescere mentre l'inflazione è sotto controllo.

Quindi si può pensare che si arriverà al 4,5% entro la fine dell'anno, e al 5% (che potrebbe diventare il 4,75% se l'economia rallentasse) nel 2008. Non credo però che si possa andare oltre il 5%, perché le ripercussioni sarebbero notevoli a livello di economia e di cambi».

Chi è Kiron

Le reti di mediazione creditizia in franchising Kiron e Epicas affiancano le reti immobiliari del Gruppo Tecnocasa, fondato nel 1986 dall'attuale presidente della holding Oreste Pasquali.

Kiron e Epicas offrono al cliente prodotti personalizzati, dai mutui ipotecari ai prestiti personali, ai finanziamenti alle imprese.

Un servizio offerto con notevoli semplificazioni nell'iter di erogazione, possibili grazie alle numerose partnership e collaborazioni che intervengono tra Kiron ed i principali istituti di credito a livello nazionale.

L'esperienza acquisita in campo nazionale ha permesso a Kiron, presente in Italia con 436 agenzie affiliate, di espandersi a livello internazionale: è infatti presente in Spagna, con 242 agenzie, nella Rep. di San Marino, in Francia, in Polonia e in Messico.

da un lato la liberalizzazione introdotta dal decreto Bersani, che rende più semplice e meno onerosa la sostituzione di un mutuo con un altro, più conveniente (vedere riquadrato a pagina 30); dall'altro un miglioramento dell'offerta, con finanziamenti di durata molto lunghe che consentono di contenere l'importo delle singole rate, con una riduzione degli spread applicati dalle banche, e anche con le nuove proposte di finanziamenti che, pur essendo a tutti gli effetti mutui ipotecari, niente hanno a che vedere con l'acquisto di un immobile.

«La libertà di scelta che le nuove norme regalano al consumatore, che ha la possibilità di mettere in discussione quando vuole il mutuo, spinge poi le banche a cercare di fidelizzare i clienti, con prodotti che diventano più vantaggiosi a mano a mano che passa il tempo», osserva **Silvia Ghielmetti**, direttore di CRIF decision solutions, il gruppo che gestisce il principale sistema di informazioni creditizie in Italia, e che ogni anno realizza, con Assofin e Prometeia, un Osservatorio su mutui e credito al consumo. «E il mutuo torna a essere uno strumento di conquista di clientela».

DURATA 50 ANNI

Il mutuo Sempre Light di Ubi Banca, per esempio, il primo in Italia con una durata massima di 50 anni, ha un tasso variabile, e uno spread estremamente competitivo, per le richieste effettuate entro il 30 settembre 2007: 69 punti base (0,69%) decrescenti di 5 punti base (0,05%) ogni anno a partire dal quinto anno, fino a raggiungere lo 0,19% al cinquantesimo anno.

I mutui di sostituzione, d'altra parte, sono già diventati una parte importante del mercato: da una quota residuale del 3/4% si è passati, nel primo semestre di quest'anno, a più del 14%. «Molti, preoccupati dall'aumento delle rate, hanno sostituito il loro mutuo con un altro», spiega Anedda di Mutuonline. «Fra questi c'è chi ha sottoscritto un finanziamento a tasso fisso nel 2000, a un tasso del 7/8%. Oggi che il fisso è inferiore al 6% si può ottenere un notevole risparmio. Ma si può anche giocare con la durata. Se la durata residua è per esem-

pio di dieci anni, si può fare un nuovo mutuo di 15 o 20 anni: si riducono le rate e si può gestire con maggiore tranquillità il prestito».

L'allungamento delle durate è peraltro un segno caratteristico del mercato dei mutui. I finanziamenti a 40, e perfino a 50 anni, non esistevano sino a pochi mesi fa. E c'è anche chi propone il mutuo da lasciare "in eredità" ai figli. La prima, e sinora unica banca, a offrire un mutuo a 50 anni è appunto Ubi Banca. «Il mutuo a 50 anni consente una rata piccola, molto leggera. Chi lo sottoscrive sa che da subito pagherà poco. È adatto a chi è più giovane, e dopo un certo numero di anni potrà decidere, perché guadagna di più, o perché riceve un'eredità, di estinguerlo, parzialmente o totalmente, sempre a costo zero», spiega **Fabio Giardina**, responsabile prodotti Ubi Banca.

Il mutuo non è più un obbligo che si estingue soltanto alla naturale scadenza: è diventato molto più flessibile, e può essere gestito in maniera intelligente, rispondendo alle esigenze della famiglia, che per forza di cose mutano nel tempo, oltre che alle diverse situazioni del mercato. Ma per una gestione realmente efficiente del mutuo, occorre fare attenzione anche all'effettiva convenienza del finanziamento. «Dato il sistema di ammortamento alla francese» avverte Anedda di Mutuonline, «si arriva a un punto in cui l'importo delle singole rate non si riduce più: un mutuo a 60 anni, per esempio, avrà una rata più alta di uno a 50».

EREDITARE UN MUTUO?

Il punto massimo nell'allungamento della durata è però stato raggiunto da alcuni istituti che propongono mutui a durata illimitata, da lasciare agli eredi. Si tratta finanziamenti a tasso variabile, con rimborso libero del capitale e senza scadenza. Alla morte del mutuatario, gli eredi decidono cosa fare, se mantenere il mutuo, rinegoziarlo o estinguerlo. In realtà è un prodotto adatto a chi ha attività imprenditoriali, con flussi di reddito legati all'attività, e può rimborsare il capitale in scadenze non regolari. Quanto a lasciarlo in eredità, conviene considerare le complicazioni che possono de-

Silvia Ghielmetti
CRIF
DECISION SOLUTION
DIRETTORE



Pietro Locatelli
SYSTEM MUTUI
PRESIDENTE

Fabio Giardina
UBI BANCA
RESPONSABILE PRODOTTI



rivare, soprattutto se fra gli eredi ci sono minorenni.

«Oltre a prodotti che offrono una maggiore flessibilità, l'evoluzione del mercato riguarda mutui legati a consumi che non riguardano l'acquisto di una casa», sottolinea Ghielmetti. «Per esempio i prestiti vitalizi, che consentono a persone anziane di monetizzare il valore dell'immobile, e comunque mutui che offrono liquidità a condizioni migliori rispetto a qualsiasi altro finanziamento. C'è un cambiamento strutturale dell'offerta, che spinge verso l'home equity loan, co-

me nella logica del mercato americano, per cui il bene immobile viene utilizzato per produrre un valore disponibile per la famiglia, per il suo livello di vita e i suoi consumi».

Chi ha un mutuo di 15 o 20 anni stipulato per esempio dieci anni fa, magari sul 60% del valore dell'immobile, può chiedere un mutuo di rifinanziamento che gli dia anche della liquidità. Continuerà a pagare la stessa rata, non perderà il beneficio fiscale legato alla prima casa, e avrà a disposizione la liquidità per fare altro, a un costo molto inferiore a

“ Chi ha un mutuo di 15 o 20 anni, stipulato per esempio dieci anni fa, magari sul 60% del valore dell'immobile, può chiedere un mutuo di rifinanziamento che gli dia anche della liquidità. Continuerà a pagare la stessa rata, non perderà il beneficio fiscale legato alla prima casa, e avrà a disposizione la liquidità per fare altro ”

“ Chi ha un mutuo in essere non solo potrà rinegoziare le condizioni (tasso, durata, rata) ma ottenere nello stesso tempo liquidità aggiuntiva a un tasso di interesse (fisso o variabile) inferiore a quelli applicati dal credito al consumo ”

Più facile cambiare mutuo. O estinguerlo in anticipo

Affavorire la flessibilità nel mercato dei mutui ha contribuito in maniera decisiva il decreto Bersani sulle liberalizzazioni. La legge è intervenuta innanzitutto sulle penali: per i mutui stipulati dopo il 2 febbraio 2007 non può essere richiesta nessuna penale in caso di estinzione anticipata, purchè si tratti di finanziamenti per l'acquisto della prima casa.

Per tutti gli altri (cioè per i mutui stipulati prima del 2 febbraio 2007), un accordo siglato dalle associazioni dei consumatori e da quella delle banche, l'Abi, ha stabilito i tetti massimi che gli istituti possono richiedere. L'accordo distingue tra i mutui stipulati prima del primo gennaio 2001 e i successivi. Per i primi (che hanno tassi intorno all'8%, e dunque sono i più interessati a un'eventuale sostituzione), la penalità non potrà essere superiore allo 0,5%, a tre anni dalla scadenza si scende allo 0,2%, e negli ultimi due anni la penale è azzerata.

Per i mutui stipulati fra il primo gennaio 2001 e il primo febbraio 2007 occorre

distinguere fra mutui a tasso variabile o misto - per i quali le penali massime sono identiche a quelle già viste (0,5%, 0,2% e zero) - e mutui a tasso fisso. Per questi ultimi la soglia massima è dell'1,9% se l'estinzione anticipata avviene nella prima metà di vita del mutuo (per un prestito ventennale, quindi, nei primi dieci anni), e si scende fino a zero negli ultimi due anni.

Le altre novità riguardano le ipoteche e la cosiddetta portabilità del mutuo. Chi vuole sostituire il mutuo in essere con un altro, più conveniente, può trasferire l'ipoteca da una banca a un'altra, attraverso una scrittura privata fra la banca e il cliente. Con l'annotazione alla conservatoria, la nuova banca diventa automaticamente titolare dell'ipoteca, e non è necessario sobbarcarsi spese di estinzione e nuova iscrizione d'ipoteca. Quanto alle imposte, non sono dovute né l'imposta sostitutiva né quelle ipotecaria e di bollo, ma solo la tassa ipotecaria. Inoltre, quando si tratta di mu-

tuo prima casa, non si perde la detraibilità degli interessi passivi e degli oneri accessori.

Nel momento in cui si estingue il mutuo (in anticipo o alla naturale scadenza), infine, la cancellazione diventa automatica: non è più necessario cioè rivolgersi a un notaio, ma basta attendere 30 giorni dalla data di estinzione del debito, e l'ipoteca si estingue automaticamente, in base a una semplice comunicazione della banca alla conservatoria.

A più di sei mesi dall'entrata in vigore del decreto Bersani, tuttavia, molte di queste norme risultano nel concreto inapplicate. Lo dicono i reclami raccolti dalle associazioni dei consumatori. Nel rapporto su Usi e abusi bancari presentato lo scorso luglio, risultano 2.507 reclami relativi alla portabilità dei mutui, 522 alla cancellazione dell'ipoteca e 347 alle penali. La stessa Abi è intervenuta in luglio con una propria circolare in cui invitava le banche associate alla "puntuale applicazione della legge".

qualsiasi altro tipo di finanziamento. A parte le resistenze nell'applicazione del decreto Bersani, la banche non stanno a guardare. Molti stanno pensando a formule studiate apposta per i clienti switch, che vogliono cioè sfruttare la liberalizzazione per passare a un mutuo più conveniente. E molte propongono mutui di liquidità o di rifinanziamento. Come il mutuo Extra Money di Unicredit Banca per la casa; disponibile nelle formule a tasso fisso, variabile e misto, offre fino a 100 mila euro di liquidità ai propri clienti o a chi è proprietario di una casa libera da ipoteche al tasso di un mutuo. Il piano di rimborso può dura-

re da dieci a 20 anni, ed è possibile finanziare qualsiasi esigenza personale o della famiglia. O come i nuovissimi mutui VALUEcasa di Banca Ucb, destinati a coloro che hanno già un mutuo in corso e intendono sostituirlo ottenendo una somma di denaro.

Chi ha un mutuo in essere non solo potrà rinegoziare le condizioni (tasso, durata, rata), ma ottenere nello stesso tempo liquidità aggiuntiva a un tasso di interesse (fisso o variabile) inferiore a quelli applicati dal credito al consumo. Non esistono vincoli di destinazione, e quindi la somma può essere utilizzata per qualsiasi finalità. ■