

CONVENIENTI. A PRIMA VISTA GLI INDICIZZATI STRAVINCONO. MA, COME SI È VISTO NEL 2008, LA PRUDENZA NON È MAI TROPPIA...

## Mutui Le cinque mosse per trovare rate

*Meglio il fisso o il variabile? I prestiti con il cap proteggono davvero? Quali sono i migliori tassi? Le risposte alle domande*

Non è solo la leggerezza dell'essere a risultare insostenibile. A volte lo può anche essere la leggerezza iniziale delle rate dei mutui, soprattutto se non sono stati fatti i conti giusti e non si è tenuto conto che i tassi possono anche impazzire. Un prestito a 20 anni a tasso indicizzato alle condizioni attuali del mercato ha una rata iniziale più bassa del 27% rispetto a quella di un tasso fisso e il gap giunge a sfiorare il 39% se invece il prestito è trentennale: la conseguenza che si dovrebbe trarre da questi numeri è che il tasso variabile è più adatto a chi ha pochi soldi a disposizione e si trova nella necessità di risparmiare, mentre la tranquillità è un lusso per ricchi. Ebbene, il comportamento da tenere dovrebbe essere esattamente l'opposto: puntare sull'indicizzato quando si ha un buon reddito, chiedere il fisso quando ci si sta indebitando al limite. Questo perché ciò che davvero conta nei mutui non è tanto cercare di risparmiare il più possibile quanto individuare la rata più adeguata alla propria situazione finanziaria.

CorriereEconomia cerca di mostrarlo con le tabelle che pubblichiamo in queste pagine e che cercano di rispondere alle cinque domande chiave da porsi prima di scegliere un mutuo. Le tabelle, partendo proprio dalle condizioni standard di mercato, valutano l'adeguatezza delle tre tipologie di mutuo più diffuse (variabile tradizionale e con cap, fisso) a seconda del reddito di chi chiede il prestito. Anche se i tassi sono ai minimi da un anno e mezzo, complice la recessione, non si può trascurare il rischio che il costo del denaro possa aumentare in maniera significativa e allora sarebbero dolori per chi avesse optato avventurosamente sull'indicizzato, come sanno bene le famiglie che tra il 2006 e il 2008 hanno dovuto fare i conti con rate salite in maniera vertiginosa. Se infatti l'Euribor nel medio periodo dovesse risalire al 5% (ricordiamo che nel punto peggiore della crisi due anni fa è arrivato al 5,5%) l'incremento di una rata sul variabile a 20 anni sarebbe del 63% (dato medio calcolato su tre anni), mentre l'incremento del trentennale sarebbe addirittura dell'89%. Il risparmio iniziale rischia di essere pagato davvero a caro prezzo. Due avvertenze, infine, per la lettura dei dati: la prima è che quando indichiamo il reddito mensile minimo perché un mutuo risulti sostenibile partiamo dal presupposto che non vi sia nessun altro debito in corso (prestiti personali o rate per la macchina ad esempio) perché la presenza di precedenti impegni finanziari riduce la possibilità di ottenere credito; la seconda è che presupponiamo un mutuo di importo non superiore all'80% del valore dell'immobile.

# Quali sono gli attuali tassi dei mutui? È meglio il variabile o il fisso?

## ○ Come può variare la spesa complessiva

Importo mutuo	MUTUI A 20 ANNI				Variabile con cap				Fisso	
	Rata di partenza	Variabile tradizionale			Rata di partenza	Spesa totale			Rata di partenza	Spesa totale
		a tassi costanti	Spesa totale			a tassi costanti	Spesa totale			
			con tasso medio +1%	con tasso medio +3%			con tasso medio +1%	con tasso medio +3%		
50.000 €	255 €	61.320 €	63.950 €	69.300 €	265 €	63.600 €	66.296 €	71.772 €	325 €	77.880 €
100.000 €	511 €	122.640 €	127.901 €	138.601 €	530 €	127.200 €	132.590 €	143.544 €	649 €	155.760 €
125.000 €	638 €	153.300 €	159.876 €	173.251 €	662 €	159.000 €	165.738 €	179.429 €	811 €	194.700 €
150.000 €	766 €	183.960 €	191.851 €	207.901 €	795 €	190.800 €	198.885 €	215.315 €	974 €	233.640 €
200.000 €	1.021 €	245.280 €	255.801 €	277.201 €	1.060 €	254.400 €	265.180 €	287.087 €	1.298 €	311.520 €

Fonte: elaborazione CorriereEconomia

Importo mutuo	MUTUI A 30 ANNI				Variabile con cap				Fisso	
	Rata di partenza	Variabile tradizionale			Rata di partenza	Spesa totale			Rata di partenza	Spesa totale
		a tassi costanti	Spesa totale			a tassi costanti	Spesa totale			
			con tasso medio +1%	con tasso medio +3%			con tasso medio +1%	con tasso medio +3%		
50.000 €	190 €	68.400 €	72.505 €	80.825 €	203 €	73.080 €	77.383 €	85.689 €	266 €	95.580 €
100.000 €	380 €	136.800 €	145.011 €	161.650 €	406 €	146.160 €	154.766 €	171.378 €	531 €	191.160 €
125.000 €	475 €	171.000 €	181.263 €	202.063 €	507 €	182.700 €	193.457 €	214.223 €	664 €	238.950 €
150.000 €	570 €	205.200 €	217.516 €	242.475 €	608 €	219.240 €	232.148 €	257.067 €	797 €	286.740 €
200.000 €	759 €	273.600 €	290.021 €	323.300 €	811 €	292.320 €	309.531 €	342.757 €	1.062 €	382.320 €

Fonte: elaborazione CorriereEconomia

**Il costo del denaro è rimasto molto basso**, ma nelle ultime settimane si segnala una leggera crescita dei tassi a breve termine: l'Euribor a un mese è salito di un decimo di punto sui minimi 2010 e quello a tre mesi è cresciuto di 15 centesimi. Mentre l'Eurirs, il parametro che determina il livello dei prestiti a tasso fisso, è sceso di circa tre decimi e si pone ai livelli minimi del decennio. Per effetto di questa dinamica si è ridotta di quasi mezzo punto la differenza tra i tassi variabili e quelli fissi. Il gap rimane ancora molto elevato, attorno al 2,7% — a 20 anni i variabili sono al 2,1%, i fissi al 4,8% — e continua a far pendere la bilancia a favore del finanziamento indicizzato, almeno per chi lo possa sostenere.

**Infatti, anche ipotizzando che lo sviluppo** nel tempo porti a costi dell'Euribor medi di tre punti superiori rispetto a quello attuali, la spesa complessiva di chi sceglie un prestito variabile risulterebbe comunque più bassa. Anche in questa ipotesi pessimista, infatti, un finanziamento variabile da 100mila euro a 20 anni consentirebbe di risparmiare 17mila euro; cifra che per un prestito trentennale salirebbe addirittura a 30 mila euro. Compiendo una scelta più prudente, e optando per un mutuo con il cap al 5,5%, il risparmio sarebbe considerevole: sempre ipotizzando un Euribor medio più alto di 3 punti rispetto a quello attuale, a consuntivo si risparmierebbero rispetto al fisso 12 mila euro per 20 anni e 28 mila a 30 anni. Ovviamente bisogna essere in grado di sopportare i possibili picchi delle rate (vedi domanda 2). La tempesta finanziaria del 2008 ha avuto, comunque, profonde conseguenze sul mercato: ora le banche concedono i finanziamenti solo in presenza di requisiti di reddito e di valore dell'immobile ipotecato piuttosto rigidi. Inoltre con la scomparsa degli istituti specializzati ormai di fatto chi chiede un mutuo deve diventare cliente a 360 gradi della banca che lo concede: bisogna trasferire il conto corrente e spesso anche la domiciliazione dello stipendio. Senza contare che non di rado dietro condizioni apparentemente favorevoli c'è l'obbligo di sottoscrivere altri prodotti finanziari o assicurativi proposti dall'istituto. Sono aspetti da valutare con attenzione.

# Quali sono i vantaggi e, soprattutto, i rischi dei mutui variabili?

## Quando si può ballare con i tassi

Importo mutuo	MUTUO A 20 ANNI			MUTUO A 30 ANNI		
	Consigliabile con reddito mensile di almeno...	Sostenibile fino a un reddito mensile di almeno...	Rata di picco*	Consigliabile con reddito mensile di almeno...	Sostenibile fino a un reddito mensile di almeno...	Rata di picco*
50.000 €	1.400 €	1.200 €	416 €	1.300 €	1.100 €	364 €
100.000 €	2.700 €	2.400 €	833 €	2.300 €	2.000 €	728 €
125.000 €	3.200 €	2.800 €	1.041 €	2.700 €	2.300 €	910 €
150.000 €	3.900 €	3.400 €	1.249 €	3.200 €	2.800 €	1.092 €
200.000 €	4.900 €	4.300 €	1.666 €	4.000 €	3.500 €	1.456 €

Fonte: **elaborazione CorrierEconomia** \*Ipotizzando che nel giro di tre anni il tasso arrivi al 7%

**Sui vantaggi dei mutui variabili** è facile rispondere: questi prestiti non sono quasi mai costati così poco: siamo al 2,1%. E i rischi? Sembra paradossale, ma più un mutuo variabile parte a tasso ridotto, più nel breve periodo può diventare pericoloso: le condizioni attuali sono rischiose per chi si indebita al limite delle proprie possibilità. Infatti, minore è il tasso di avvio, maggiore è la quota di capitale che si inizia a rimborsare: se nella prima parte del prestito aumenta sensibilmente il costo del denaro, anche la rata cresce in maniera sostanziosa.

**Il concetto è facilmente comprensibile** se si ragiona sui tassi in termini relativi e non assoluti. Se un mutuo parte al 4%, un incremento di due punti del costo del denaro rappresenta un aumento del 50% della quota interessi della rata, se invece parte al 2% un incremento di due punti significa aumentare gli interessi del 100%. Siccome oggi i tassi sono di un punto più bassi rispetto a quelli praticati per i mutui avviati nel 2004 e 2005 — i più penalizzati dal successivo aumento del costo del denaro — un'impennata nei prossimi anni dell'Euribor analoga a quella registrata tra il 2007 e il 2008 avrebbe effetti ancora più deleteri. Per questo nella nostra simulazione ci siamo attenuti a un criterio di estrema cautela, ritenendo consigliabile la scelta del variabile tradizionale solo se la rata si aggira attorno al 19-20% del reddito del debitore, con possibilità di salire al massimo al 22% delle entrate mensili per i redditi più bassi e al 24-25% per quelli più alti.

**Giudichiamo ad esempio che un mutuo variabile** da 100 mila euro per 30 anni con rata iniziale da 380 euro sia sostenibile con un reddito di almeno 2.000 euro al mese, perché quella rata potrebbe arrivare a costarne 728 se nei prossimi anni si verificasse una crisi come quella del 2008, ma anche così al debitore comunque rimarrebbero poco meno di 1.300 euro al mese per la vita quotidiana. Con redditi più bassi ci sono solo due strade: la prima è mettere via ogni mese una piccola somma per poter fare fronte a una crescita improvvisa della rata. La seconda è mettersi nell'ordine di idee che non appena il costo del denaro dovesse riprendere a salire, sarà il caso di darsi subito da fare per rinegoziare il finanziamento o surrogarlo cambiando banca.

# La maggiorazione dei costi giustifica un mutuo col tetto alla salita dei tassi?

## Quando rifugiarsi sotto il tetto

Importo mutuo	MUTUO A 20 ANNI			MUTUO A 30 ANNI		
	Consigliabile con reddito mensile di almeno...	Sostenibile fino a un reddito mensile di almeno...	Rata massima*	Consigliabile con reddito mensile di almeno...	Sostenibile fino a un reddito mensile di almeno...	Rata massima*
50.000 €	1.300 €	1.100 €	380 €	1.200 €	1.000 €	314 €
100.000 €	2.800 €	2.000 €	761 €	2.200 €	1.700 €	629 €
125.000 €	3.400 €	2.400 €	951 €	2.600 €	2.100 €	786 €
150.000 €	4.000 €	2.900 €	1.141 €	3.100 €	2.400 €	943 €
200.000 €	5.100 €	3.700 €	1.522 €	3.900 €	3.100 €	1.258 €

Fonte: **elaborazione CorrierEconomia** \*Ipotizzando che il tasso del mutuo raggiunga il livello del 5,5% in due anni

**Dipende dalle condizioni a cui viene concesso** il mutuo con il tetto (o cap). Se partiamo dai dati del nostro esempio, che considerano un mutuo con tetto al 5,5%, limite massimo cui possono arrivare gli interessi, a fronte di un incremento dello spread rispetto al variabile non protetto di 40 centesimi per il finanziamento ventennale, e di 50 centesimi per il trentennale, difficilmente si otterrà a consuntivo un guadagno, ma sicuramente si dormiranno sonni più tranquilli e quindi tutto sommato il gioco può valere la candela. L'handicap iniziale, per un mutuo da 100 mila euro, è di 19 euro al mese in più rispetto al variabile tradizionale; il divario sale a 26 euro per il prestito a 30 anni. Va comunque notato che anche con un cap al 5,5% la rata subisce, se il costo del denaro dovesse salire rapidamente, una crescita brusca e bisogna tenerne conto quando se ne valuta la sostenibilità.

**Ad esempio un mutuo da 100mila euro** a 20 anni partito con una rata di 530 euro può venire a costarne 761. Mentre per un trentennale la spesa mensile può passare da 406 a 629 euro. Ma non si può salire oltre queste soglie, mentre con un variabile classico l'esborso, nelle ipotesi peggiori, può arrivare, rispettivamente, a 833 e 728 euro al mese. Prima di scegliere un mutuo con il cap bisogna valutarne le condizioni: quando si ha solo una maggiorazione dello spread sull'Euribor, come nelle tabelle, il confronto è agevole; ci sono casi in cui invece il cap viene legato all'obbligo di stipulare polizze piuttosto onerose e che incidono in maniera sostanziale sul costo effettivo, o addirittura il tetto viene stabilito sottoscrivendo un derivato non sempre trasparente. Il cap al 5,5% è quello ancora oggi più «gettonato» dalle banche, in linea con quello proposto all'inizio del 2009 dal battistrada, il Monte Paschi.

**Non mancano però soluzioni alternative**, come quella di Intesa Sanpaolo, che propone costi più ridotti in termini di spread (ad esempio solo 25 centesimi in più rispetto al variabile tradizionale a 20 anni) limitando l'efficacia del cap alla prima metà del mutuo: non si tratta di una soluzione da scartare perché in realtà il tetto serve soprattutto all'inizio dei pagamenti. Il cap più conveniente è quello della Banca popolare di Milano (5%, con indicizzazione al tasso Bce, valore oggi più alto ma in prospettiva meno volatile dell'Euribor). Il prodotto è disponibile fino al 30 settembre e solo fino ad esaurimento del plafond previsto.

# I mutui fissi sono più cari, ma più sicuri A chi si possono consigliare?

## Quanto costa la massima tranquillità

Importo mutuo	MUTUO A 20 ANNI		MUTUO A 30 ANNI	
	Consigliabile con reddito mensile di almeno...	Sostenibile fino a un reddito mensile di almeno...	Consigliabile con reddito mensile di almeno...	Sostenibile fino a un reddito mensile di almeno...
50.000 €	1.150 €	1.000 €	900 €	750 €
100.000 €	2.250 €	1.950 €	1.800 €	1.450 €
125.000 €	2.650 €	2.300 €	2.100 €	1.750 €
150.000 €	3.200 €	2.750 €	2.500 €	2.100 €
200.000 €	4.000 €	3.500 €	3.300 €	2.750 €

Fonte: **elaborazione CorrierEconomia**

**Nonostante le condizioni a cui oggi viene offerto** siano tra le migliori di sempre (siamo sotto il 5%), il mutuo a tasso fisso appare una scelta residuale, riservata a chi non può correre assolutamente nessun rischio. Se dovessimo indicare un'ipotesi in cui consigliarlo è il caso di somme non molto elevate, per durate più brevi (15 anni al massimo) di quelle da noi considerate nelle tabelle e per un prestito contratto da chi è già o sta per andare in pensione.

**La certezza della rata comunque** può giocare un indiscutibile fascino e il valore psicologico di indebitarsi senza sorprese non si può monetizzare; da un punto di vista finanziario, però, il gap di quasi tre punti divide il fisso dal variabile è quasi incolmabile a meno di nuovi cataclismi sul mercato del denaro. Per restare al tema di queste pagine, la peculiarità del finanziamento fisso è che si può prendere anche per rate che arrivano a quello che una volta era giudicato lo standard della sostenibilità e cioè circa un terzo del reddito; per chi si trova in una situazione finanziaria più agiata, però, non c'è proprio storia: la rata iniziale di un mutuo variabile a 20 anni è addirittura più bassa rispetto a quella di un fisso che ne dura 30. Per 100 mila euro, ad esempio, l'indicizzato a 20 anni costa 511 euro al mese contro i 531 del fisso trentennale.

**Il tasso reale che viene utilizzato** per il calcolo delle rate è quello in vigore all'epoca delle stipule e può essere molto diverso da quello considerato all'atto della scelta. E l'Eurirs può avere nel giro di pochi giorni oscillazioni anche di qualche decimo di punto e vincolare così il debitore per tutta la durata del piano di rimborso. L'alternativa tradizionale al mutuo fisso, il prestito variabile a rata costante

(l'importo mensile rimane invariato, l'andamento dell'Euribor si riflette sulla durata del debito) oggi appare del tutto sconsigliabile: è ancora nel catalogo prodotti di molte banche, ma di fatto saggiamente non lo stipula più nessuno, perché si può dare per scontato che, partendo ai tassi minimi di oggi, finirà per durare molto più a lungo di quanto inizialmente previsto.

## Quali spese sono da calcolare per definire la giusta cifra da chiedere in prestito?

 La somma giusta da chiedere in prestito			
<b>Un esempio di calcolo di costo reale dell'abitazione</b>  Si ipotizza un acquisto da privato di un immobile del prezzo di 250 mila euro, valore catastale 130 mila euro, per cui si dispone di 120 mila euro, l'acquisto avviene tramite agenzia, non si considerano i costi di arredamento, allacciamento utenze e trasloco		Con agevolazioni fiscali	Senza agevolazioni fiscali
		Prezzo della casa	250.000 €
	Parcella agenzia immobiliare	4.320 €	4.320 €
	Imposte di trasferimento	4.236 €	14.180 €
	Parcella notarile per il rogito	2.600 €	2.600 €
	Costo istruttoria e perizia	500 €	1.000 €
	Imposte per il mutuo	300 €	2.400 €
	Parcella notarile per il mutuo	2.500 €	2.500 €
	<b>COSTI TOTALI</b>	<b>264.456 €</b>	<b>276.000 €</b>
	<b>CONTANTI DISPONIBILI</b>	<b>120.000 €</b>	<b>120.000 €</b>
	<b>MUTUO DA CHIEDERE</b>	<b>144.456 €</b>	<b>156.000 €</b>

Fonte: **elaborazione CorrierEconomia**

RPirola

**Il punto a cui guardare, quando si stipula un mutuo**, è la sostenibilità della rata. E per valutarla non bisogna solo considerare la cifra che manca per saldare il prezzo della casa, ma anche le spese accessorie che, inevitabilmente, un acquisto immobiliare porta con sé. In tabella presentiamo un esempio di calcolo partendo dalle voci che si possono calcolare con precisione a priori (le imposte) e quelle che comunque si possono conoscere facendosi fare un preventivo (la parcella notarile e quella, eventuale, dell'agenzia di intermediazione).

**Le spese nel nostro esempio** vanno dal 6% del prezzo di una casa comprata con agevolazioni sulle imposte, ad oltre il 10% per un immobile acquisito a regime fiscale ordinario; a queste vanno poi connesse tutte le spese legate al trasferimento nel nuovo immobile (eventuale ristrutturazione, arredo, trasloco ecc) e che variano caso per caso. Fatto il conto bisogna confrontarsi con la disponibilità di contanti che si può mettere sul piatto. Se si può fare fronte facilmente a un mutuo variabile può valere le pena non impiegare tutta la disponibilità e tenere una scorta per fare fronte agli imprevisti e tra questi si può mettere anche un improvviso rialzo dei tassi: nei mutui è sempre possibile effettuare senza penali estinzioni parziali e i risparmi potrebbero servire per abbattere il debito e di conseguenza la rata.

**Sempre considerando l'attuale situazione** dei tassi va valutata con attenzione la possibilità, qualora il debitore ne abbia diritto, di chiedere l'anticipo del Tfr, se questo è rimasto in azienda: oggi tenere da parte la liquidazione ha una performance (1,5% più il 75% del tasso di inflazione) comunque superiore a quello dei mutui indicizzati; va però segnalato che se non si sfrutta subito la possibilità di chiedere l'anticipo, rimane problematico usufruirne per procedere in futuro alla parziale estinzione del mutuo: serve l'assenso del datore di lavoro. In caso contrario la giurisprudenza in materia non ha un orientamento univoco.

# Il check up

I livelli da monitorare						
	Variabile tradizionale		Variabile con cap*		Fisso	
	Tasso	Rata mensile per 1.000 euro**	Tasso	Rata mensile per 1.000 euro**	Tasso	Rata mensile per 1.000 euro**
MUTUI A 20 ANNI	2,1%	5,11 €	2,5%	5,30 €	4,8%	6,49 €
MUTUI A 30 ANNI	2,2%	3,80 €	2,7%	4,06 €	4,9%	5,31 €

Fonte: **elaborazione CorriereEconomia** \* cap al 5,5% - \*\* rata iniziale

**Quali sono i migliori tassi dei mutui?** La risposta è nella tabella. I dati sono un'elaborazione di Corriere Economia effettuata sulla base della media delle condizioni reperibili online tra i broker e i siti istituzionali delle principali banche; i tassi variabili sono indicizzati all'Euribor 1 mese più l'1,5% (a 20 anni) e l'1,6% (a 30 anni). I mutui con cap presentano un'ulteriore maggiorazione di 40 centesimi per il ventennale e di 50 per il trentennale; i mutui fissi sono calcolati sulla base di Eurirs 20 anni +1,5% per il ventennale ed Eurirs 30 anni +1,7% per il trentennale. Abbiamo indicato la rata per 1.000 euro perché così è molto facile calcolare la spesa mensile da sostenere per un qualsiasi importo richiesto.

**Ad esempio per conoscere** la rata mensile a tasso fisso per un mutuo ventennale da 70mila euro si moltiplica 6,49 per 70 e si ottiene 454,30. Per un variabile la stessa operazione dà come risultato 357 euro (5,11 per 70). I tassi da noi considerati sono quelli nominali, non si tiene cioè conto dei costi accessori al mutuo. La spesa effettiva, quindi, sarà leggermente più elevata

**Gino Pagliuca**

**12 luglio 2010**(ultima modifica: 13 luglio 2010)