

**Credito.** In aumento le richieste di prodotti meno rigidi plasmati sulle esigenze delle singole famiglie

# Addio ai mutui standard

Il piano di rimborso «alla francese» lascia campo al concetto inglese di sostenibilità delle rate

**Vito Lops**

**FORNITORE** I mutui italiani sono a una svolta. A detta di operatori e broker che operano nel settore immobiliare sta arrivando una ventata di nuovi prodotti destinati a cambiare le vecchie regole e a rilanciare in Italia il concetto anglosassone di sostenibilità della rata, facendo perdere, allo stesso tempo appeal all'ancora del tasso. In che modo? Prendendo le distanze dal canonico piano di rimborso alla francese (basato sul pagamento di una rata costante al netto di eventuali variazioni sui tassi) che fino ad oggi ha dominato l'offerta di prestiti ipotecari finalizzati all'acquisto della casa.

Il risultato? Le rate si riducono e il mutuatario beneficia di una maggiore flessibilità nell'adeguare il finanziamento nel corso degli anni alle soluzioni più aggressive del momento. Perché, in sostanza, fissare in un giorno qualunque le caratteristiche di un impegno finanziario pluriennale, soggetto alla variabilità degli eventi? Perché non considerare il mutuo alla pari di un investimento finanziario, e come tale ricalibrarlo nel tempo, ostinandosi invece a seguire la stessa rotta per 20 o 30 anni?

«È questo il principio che sta spingendo negli ultimi mesi l'offerta di soluzioni personalizzate e dinamiche - spiega Edoardo Merenda, responsabile divisione finanziamenti di Frimm holding -. Stiamo notando un incremento delle richieste verso pacchetti meno rigidi che meglio si adattano alle esigenze mutevoli delle famiglie. Tra i più in voga in questo momento segnaliamo

quelli che hanno un cap sulla durata, oppure prodotti a tasso fisso che permettono di agganciare le rate al tasso Irs da 2 a 5 anni (da rinegoziare successivamente, ndr), anziché a quello del periodo corrispondente alla durata complessiva del prestito che è, certo, più costoso. Vi sono poi mutui a rata crescente oppure finanziamenti le cui rate inglobano solo interessi mentre il cliente concorda con la banca alcune tranche a distanza di anni in cui versare a blocchi la quota capitale». Un esempio? «Chi stipula oggi un mutuo a 25 anni a tasso fisso paga, nella migliore delle ipotesi, una rata di 870 euro con un comune piano di ammortamento alla francese (rata costante basato su un Irs a 25 anni, ndr).

Se invece sceglie una soluzione più innovativa, come può essere un mutuo con Irs a 5 anni per la prima fase da rinegoziare in seguito, ne paga 762. Se opta per il meccanismo delle rate crescenti può cominciare pagandone 807. Così come, scegliendo la soluzione solo interessi, e rimandando quindi l'appuntamento con la quota capitale, ne paga 337,5». Ovviamente quelli che possono sembrare i punti di forza di questi prodotti (rate differenti nel corso del tempo, un maggior coinvolgimento emotivo del cliente che deve essere pronto a rinegoziare il finanziamento a distanza di qualche anno per agganciare alle offerte via via più convenienti) possono, per alcune tipologie di soggetti, essere visti come punti di debolezza ma in ogni caso, conservano il pregio della flessibilità. Che non ha, ad esempio, un prodotto a tasso fis-

so standard. Ne sanno qualcosa le famiglie che hanno stipulato questa tipologia di contratto tra ottobre e dicembre 2008 (quando il variabile viaggiava sui massimi storici trascinato dal piccolo oltre quota 5% degli indici Euribor) bloccando, nel timore di nuove schizofrenie dei tassi interbancari, l'intero arco del finanziamento al 6 per cento. A distanza di un anno, con la discesa dei tassi di interesse ai minimi storici (l'Euribor a 1 mese viaggia intorno allo 0,47% mentre il parametro trimestrale allo 0,7%), queste famiglie non stanno prendendo parte - a patto che non abbiano surrogato/rinegoziato il contratto con un mutuo a tasso variabile - ai festeggiamenti di chi, 12 mesi fa, invece ha optato per la scelta anticiclica (si veda il grafico a piè pagina) del variabile. Per questi ultimi, la tredicesima in arrivo non sarà probabilmente utilizzata, come spesso accade, per dare linfa al mutuo. Il risparmio accumulato è, infatti, non trascurabile: per un mutuo di 100mila euro da estinguere in 20 anni le rate costano ora, in media, 250 euro mensili in meno dell'anno scorso. Le proporzioni aumentano, ovviamente, per mutui di importi e durate maggiori.

Allo stesso tempo, però, questa categoria di mutuatari dovrà fare molta attenzione al probabile rialzo dei tassi che seguirà nei prossimi anni (si veda il grafico in alto). «Questi esempi dimostrano che una famiglia ha bisogno di essere seguita non solo nella fase prevendita ma durante tutta la vita del mutuo» conclude Renato Landoni, presidente di Kiron Partner.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LE TREDICESIME

Chi ha optato per il tasso variabile sta risparmiando 250 euro al mese per un contratto a 20 anni e 100mila euro di erogato

## La caduta delle rate variabili

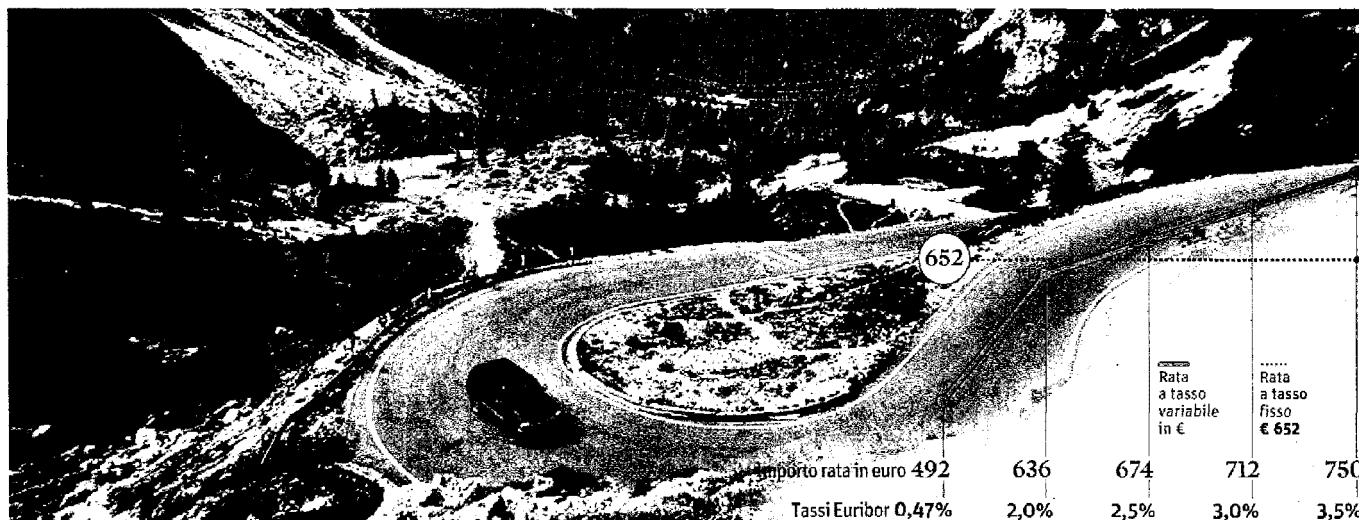
Variazione annua in euro

Anni	01/12/08	01/12/09	Bonus
<b>Euribor a 1 mese</b>			
10	1.062	828	234
15	792	550	242
20	662	415	247
30	539	288	251
<b>Euribor a 3 mesi</b>			
10	1.077	828	249
15	808	561	247
20	678	427	251
30	557	302	255
<b>Euribor a 6 mesi</b>			
10	1.078	859	219
15	810	582	228
20	680	449	231
30	559	324	235

Nota: dati calcolati su un mutuo di 100mila euro concesso a un 35enne residente a Milano; spread 1,5%

Fonte: MutuiOnline.it

## Gli scenari possibili fra 24 mesi



**La soglia del 2,5%.** Stipulare oggi un mutuo a tasso variabile comporta un risparmio mensile rispetto al fisso. Ad esempio, chi stipula oggi un mutuo di 25 anni agganciato all'Euribor a 1 mese (0,47%), ipotizzando uno spread dell'1,1%, paga una rata di 492 euro mentre ne paga 652 con il fisso. Se però, come previsto, i tassi dovessero salire nei prossimi anni il margine, a parità di fisso, si assottiglierebbe. Per MutuiFrim il variabile resterà più conveniente solo fino a quando i tassi non raggiungeranno la soglia del 2,5%

**CASA&CASE**

**Addio ai mutui standard**

Regime ristretto. Piccoli all'attacco.