



Solo entro il 31 dicembre 2009 hai uno sconto fino al 30% su Microsoft Office 2007. E fino al 35% su Windows 7 Upgrade >

Windows 7

Innovare e competere

novio



L'economia della trasparenza di Vito Lops

*Strumenti di conoscenza
per un risparmiatore qualunque*

16/12/09

◆ Mutui italiani a una svolta

Una mini-rivoluzione nel mercato dei mutui. 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?

“E' 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 a 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 tranches 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 agganciarsi 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. Flessibilità che non ha, ad esempio, un prodotto a tasso fisso 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 picco 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 abbiamo 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 grafico in basso) 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 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. Ipotizzando che nel 2011 i tassi europei salgano al 2%, una rata variabile oggi di 492 euro aumenterebbe a 636 euro. Con un ritocco di altri 50 punti base supererebbe (662 euro) l'attuale miglior fisso (642). “Questi esempi dimostrano che una famiglia ha bisogno di essere seguita non solo nella fase pre-vendita ma durante tutta la vita del mutuo – spiega Renato Landoni, presidente di Kiron Partner -. Ecco perché riteniamo che è in atto un processo di rafforzamento della consulenza nel campo immobiliare. In futuro vinceranno gli istituti che seguiranno passo dopo passo il finanziamento proponendo adeguamenti ai vecchi contratti, al pari di quanto oggi fa un buon promotore finanziario”.

CATEGORIE: Prima pagina

Scritto alle 09:49 | Permalink

> CONDIVIDI



TrackBack

URL per il TrackBack a questo post:

<http://www.typepad.com/services/trackback/6a00d8341c684553ef0128765a01c0970c>

Listed below are links to weblogs that reference Mutui italiani a una svolta:

Commenti

Verifica il tuo commento

Anteprima del tuo commento

Scritto da: |

Questa è solo un'anteprima. Il tuo commento non è stato ancora pubblicato.

Il tuo commento non può essere pubblicato. Errore di scrittura:


Il tuo commento è stato pubblicato. Pubblica un altro commento

I numeri e le lettere che hai inserito non corrispondono a quelle dell'immagine. Prova di nuovo.

Come ultima cosa, prima di pubblicare il tuo commento, inserisci le lettere ed i numeri che vedi nell'immagine qui sotto. Questo impedisce che programmi automatici possano pubblicare dei commenti.

Fai fatica a leggere quest'immagine? Visualizzane un'altra.



[Continua](#) 

[GRUPPO24ORE](#) | [Contatti](#) | [Redazione Online](#) | [Tutti i servizi](#) | [I più cercati](#) | [Pubblicità](#) | [Mappa del network](#) |

P.I. 00777910159 -  Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

partners 