

Mutui. Introdotta la possibilità di cambiare idea diverse volte

Sono più convenienti i nuovi fissi rinegoziabili

Vito Lops

Con i tassi variabili ai minimi storici e con la prospettiva di rialzi dal terzo trimestre dell'anno - come lasciato intendere dalla Bce - le banche stanno riesumando i mutui a tasso misto, che danno la possibilità al debitore di cambiare tasso nel corso del piano di ammortamento.

La novità sta nel fatto che, rispetto ai prodotti a tasso misto lanciati tra il 2000 e il 2004 - che consentivano un solo switch - i nuovi prestiti ipotecari consentono, nella maggior parte dei casi, più occasioni di rinegoziabilità del tasso. Tra le ultime novità in questo senso si segnalano il "Mutuo one opzione sicura" di UniCredit e il "Variabile con opzione" di Barclays (che si aggiunge al "Fisso 5 rinegoziabile"). A breve anche Cariparma si prepara a lanciare un mutuo che permetterà di passare da tasso variabile a fisso e viceversa più volte, come segnala il responsabile della direzione retail Roberto Ghisellini.

La maggiore flessibilità ha un costo: in media 40-50 punti base in più rispetto a un mutuo senza opzione, ovvero circa 25 euro di rincaro sulla rata mensile nell'ipotesi di un mutuo di 150mila euro. Ma offre un'opportunità in più: oltre alla flessibilità del tasso, la nuova frontiera dei mutui a tasso misto consente di beneficiare, per gli amanti del tasso fisso, di Eurirs (il parametro interbancario utilizzato in genere per i mutui a tasso fisso a cui va aggiunto lo spread) di brevi durate e quindi, tendenzialmente, più a buon mercato. Un esempio? Un mutuo a tasso fisso stipulato oggi con durata 20 anni senza opzioni (ancorato all'Eurirs a 20 anni che oggi viaggia al 3,92%) costa 100 punti base in più rispetto allo stesso mutuo, sempre a tasso fisso, ma agganciato all'Eurirs a 5 anni (oggi al 2,92% e storicamente sempre inferiore

I fondi immobiliari italiani

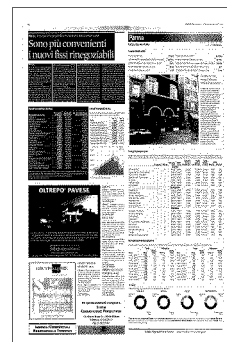
Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1) (2)	Var. prezzo di Borsa/ valore iniziale (2)
Atlantic 1	-1,38%	-36,40%	6,57%
Atlantic 2 - Berenice (*)	-1,79%	-18,96%	75,05%
Bnl Portfolio Immobiliare	1,57%	-33,92%	-1,35%
CAAM RE Europa	-1,15%	-50,40%	-42,28%
CAAM RE Italia	0,00%	-51,04%	-4,39%
Caravaggio	-2,00%	-25,27%	-4,00%
Delta Immobiliare	0,10%	-59,20%	-61,85%
Estense Grande distribuzione	1,90%	-24,68%	7,71%
Europa Immobiliare n. 1	-0,18%	-54,36%	-55,30%
Fondo Alpha	-0,87%	-39,95%	72,38%
Fondo Beta	1,21%	14,34%	104,65%
Immobiliario 2001	-0,93%	-20,41%	18,41%
Invest Real Security	-2,98%	-49,30%	-35,32%
Investitico	1,12%	-37,63%	-1,90%
Obelisco	0,55%	-53,59%	-47,68%
Olinda Fondo Shops (*)	2,35%	-46,11%	0,93%
Piramide Globale	-0,90%	-17,98%	42,91%
Polis	3,83%	-40,72%	-1,94%
Risparmio Immob. Uno Energia	0,40%	-0,03%	7,17%
Securfondo	1,67%	-22,49%	57,13%
Tecla Fondo Uffici (*)	1,89%	-26,16%	79,90%
Unicredito Immobiliare Uno	-1,27%	-46,55%	2,55%
Valore Immobiliare Globale	-1,26%	-26,61%	29,63%

Nota: La variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana. (1) Tutti i fondi hanno Nav al 30/06/2009, a eccezione dei contrassegnati con (*) che hanno Nav al 31/12/2009; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi.

Fonte: Ufficio studi del Sole 24 Ore

all'indice ventennale). Secondo una simulazione di MutuiFrimm, nell'ipotesi di un finanziamento di 150mila euro, chi opta per un mutuo a 20 anni senza opzione - mantenendo quindi per tutta la durata un Eurirs del 3,92% - il totale da rimborsare sarà pari a 235mila euro. Chi invece, ogni 5 anni, decide di rinegoziare il mutuo con il rispettivo Eurirs quinquennale pagherà 223mila euro (ipotizzando una volatilità dell'Eurirs intorno ai 120 punti base, quanto statisticamente verificatosi dal 2001 a oggi) ottenendo un risparmio complessivo di circa 12mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

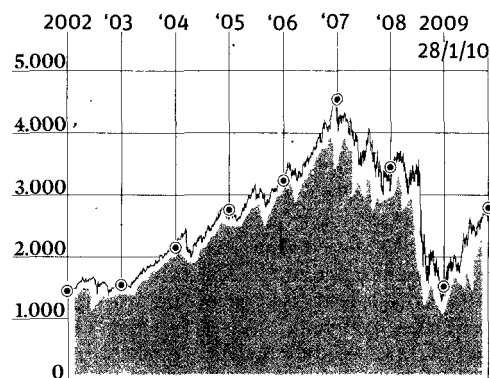


■ SELPRESS ■
www.selpress.com

I fondi immobiliari Usa

Performance dei Reits settoriali e andamento del Total return index a partire da inizio 2002

Indici	Var. % sett.	Var. % 1 anno
Ftse/Nareit All Reits \$	-2,25%	29,74%
Ftse/Nareit Equity Reits \$	-2,50%	30,18%
Ftse/Nareit Mortgage Reits \$	0,29%	23,26%
Ftse/Nareit Hybrid Reits \$	-8,75%	84,87%
Ftse/Nareit Real Estate 50 \$	-2,18%	29,39%
Ftse Epra/Nareit Developed	-1,98%	35,51%
Ftse Epra/Nareit United States	-2,63%	30,51%
Ftse Epra/Nareit Dev Europe	-1,21%	42,87%
Ftse Epra/Nareit Dev Asia	-2,49%	41,45%



Fonte: Thomson Reuters Datastream