

Contro il caro denaro Vantaggi e svantaggi delle soluzioni che prevedono un limite oltre il quale gli interessi non possono salire

Mutui, quando rifugiarsi sotto il tetto

Le formule con il «cap» proteggono solo da un rialzo forte, repentino e duraturo dei tassi

DI GIORGIO GUFFANTI

Sempre più spesso chi chiede un mutuo s'indebita al limite delle proprie possibilità. Per tenere la rata più bassa di solito si sceglie il finanziamento variabile, perché in media costa un punto e mezzo meno del tasso fisso, e si allunga la durata. Una scelta per molti versi obbligata, ma che potrebbe dimostrarsi pericolosa in caso di rialzo del costo del denaro.

Per limitare i rischi molti istituti oggi offrono mutui variabili con il tasso «cap»: in pratica viene stabilito che gli interessi non potranno salire oltre un limite prefissato, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione. In pratica se i tassi dovessero sfondare il tetto, il rimborso continuerà ad essere calcolato applicando il «cap» e non i valori di mercato.

Va detto subito che non è una proposta disinteressata: in questi casi è previsto un aumento dello spread (la maggiorazione sul parametro di riferimento) tra lo 0,5% e l'1% rispetto ai mutui tradizionali.

E' però una soluzione che senza dubbio ha una validità psicologica e può assicurare chi ha il timore di vedere schizzare all'insù la sua

rata, ben oltre le proprie disponibilità economiche. Ma dal punto di vista finanziario la soluzione va valutata con attenzione. La convenienza della scelta purtroppo è riscontrabile solo a posteriori, dipendendo dall'andamento dei tassi, difficilmente prevedibile. Si può però dire che la protezione funziona benissimo solo nel caso di un rialzo notevole dei tassi nel giro di pochi mesi e ipotizzando che il costo del denaro rimanga alto per tutta la durata residua.

Se l'aumento, invece, avvenisse di qui a qualche anno l'effetto sul variabile tradizionale sarebbe molto più limitato e questo per la semplice ragione che il peso degli interessi decresce a ogni rata. Molto dipende anche dal livello del cap, che deve essere il più basso possibile.

Inoltre non va trascurato un altro fattore: il rialzo del costo del denaro è sempre frutto dell'aumento dell'inflazione e quindi in termini reali l'importo della rata pesa meno, purché il debitore, beninteso, sia riuscito nel tempo a mantenere invariato il suo potere d'acquisto.

CorriereEconomia ha messo a confronto mutui variabili tradizionali con mutui cap e fissi. Abbiamo considerato i finanziamenti a

20 anni per 100mila euro, al tasso medio rilevabile dalle condizioni forniteci dalle banche. Attualmente i variabili sono offerti al 3,48%, i variabili cap al 4,1%, i fissi al 5%. Abbiamo considerato che il cap scatti al 7% e ipotizzato una crescita costante del costo del denaro per tutto il ventennio del mutuo, con un'ascesa che porti il tasso a fine finanziamento tra il 7,48% e il 13,48%. Non abbiamo considerato scenari più pessimisti perché se è vero che nel passato i mutui variabili sono arrivati anche a costare oltre il 15% non bisogna dimenticare che si trattava di tassi pagati dalla lira, mentre in area euro non si è mai arrivati a questi livelli.

Come si può vedere nell'ipotesi di aumento moderato dei tassi (lo 0,2% l'anno) il variabile resta la soluzione preferibile, consentendo un risparmio complessivo di 3.000 euro rispetto al fisso e di 8.000 sul prestito con il cap. Il mutuo con il tetto diventa conveniente, ma solo per la modica cifra di 400 euro, se si immagina che i tassi salgano dello 0,4% l'anno arrivando all'11,48%, tre volte più di adesso. Ma in questo caso perde con il fisso. Il vantaggio del cap, rispetto al normale finanziamento indicizzato, cresce a 6.400 euro, se i tassi dovessero impazzire e arrivare a fine corsa al 13,48%. Ma sono dieci punti più di oggi.



Scelte di convenienza

I mutui con il cap offerti sul mercato e che cosa può succedere se i tassi dovessero cominciare a salire

■ COSA C'È SUL MERCATO

	Isc e Taeg	Rata mensile	Totale da pagare
Credem	3,75%	586,50	141.410
SanPaolo Imi	3,98%	583,81	140.974
Banca Woolwich	4,00%	590,34	143.629
Banco di Sicilia	4,04%	602,00	144.918
Banca Sella	4,08%	603,34	145.102
Monte dei Paschi	4,21%	605,98	146.235
Venetobanca	4,21%	611,16	146.817
Banca di Roma	4,39%	629,36	149.137
Carige	4,40%	620,00	148.977
Unicredit B per la casa	4,42%	616,57	149.448
Macquarie Bank	4,43%	617,00	149.437
Unicredit Banca	4,44%	618,70	149.488
Banca Mediolanum	4,55%	624,00	151.015
B. Pop. Verona Novara	4,98%	702,15	155.659

■ LA GARA

Quanto si spende prendendo a prestito 100.000 euro a 20 anni

Tasso fisso medio: 5%,
 rata costante **659,96** euro

Tasso variabile medio:
 tasso di partenza 3,48%,
 rata di partenza **578,93** euro

Tasso con cap:
 tasso di partenza 4,1%,
 cap 7%,
 rata partenza
611,26 euro

Aumento moderato	Fisso	Variabile	Variab. con cap 7%
Dopo 5 anni (rata 61)	659,96	646,51	679,66
Dopo 10 anni (rata 121)	659,96	676,60	711,42
Dopo 15 anni (rata 181)	659,96	658,53	691,28
Montante	157.734,42	154.628,13	162.423,89

Aumento medio	Fisso	Variabile	Variab. con cap 7%
Dopo 5 anni (rata 61)	659,96	714,09	748,06
Dopo 10 anni (rata 121)	659,96	774,27	756,49
Dopo 15 anni (rata 181)	659,96	738,13	691,28
Montante	157.734,42	170.312,45	169.988,59

Aumento consistente	Fisso	Variabile	Variab. con cap 7%
Dopo 5 anni (rata 61)	659,96	747,88	782,26
Dopo 10 anni (rata 121)	659,96	823,10	756,49
Dopo 15 anni (rata 181)	659,96	777,93	691,28
Montante	157.734,42	178.154,61	171.763,42



RPI/02

Mattoni caldi

In soli dodici mesi
 il debito totale
 delle famiglie
 è salito del 21%

Le richieste di mutuo sono ancora in aumento. Lo dicono numerosi istituti e lo conferma anche la Banca d'Italia. Tra gennaio e giugno alle famiglie italiane sono stati erogati mutui per oltre 26,3 miliardi di euro, il 10,88% in più rispetto al primo semestre 2004. In continua crescita anche lo stock dei mutui che sfiora i 168 miliardi di euro, il 21,3% in più rispetto al giugno dello scorso anno. L'interesse nel mattone, dunque, è ancora alto. Per far fronte a prezzi saliti sempre più su, la domanda chiede mutui più lunghi, mediamente siamo attorno ai 20 an-

ni ma ci sono sul mercato offerte che arrivano a 35-40 anni. L'importo medio erogato supera ormai i 110.000 euro.

Secondo il rapporto mensile di mutuionline (www.mutuionline.it) nel secondo semestre 2005, ad esempio, oltre il 33% dei mutui erogati ha superato i 25 anni di durata. Mentre due anni fa questi prestiti rappresentavano solo il 22% del mercato. In crescita anche i prestiti ventennali che ormai sfiorano il 30% del totale. Il classico mutuo decennale è chiesto solo dal 14% dei compratori di casa. Il tasso variabile resta anco-

ra il più gettonato, nonostante gli allarmi su una possibile risalita del costo del denaro. Quasi il 70% dei mutui erogati è indicizzato.

Ricordiamo che sul mutuo si applica una tassazione diversa a seconda dello scopo per cui viene stipulato. Prima casa (acquisto, costruzione o ristrutturazione): imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo erogato. Vale a dire 250 euro su un finanziamento di 100.000. Seconda casa o altra abitazione: imposta del 2%. Significa, sempre per 100.000 euro, versare al Fisco 2.000 euro.

L'articolo *Mutui, quando rifugiarsi sotto il tetto*
fa parte della [Rassegna stampa MutuiOnline](#) società del [Gruppo MutuiOnline](#)



Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di 40 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA**

MutuiOnline S.p.A. - P. IVA 13102450155 - Cap. Soc. 1.000.000 Euro
Iscrizione Albo Mediatori Creditizi presso Banca d'Italia n° 235

Comunicazione pubblicitaria con finalità promozionale - Concessione finanziamento rimessa all'ente erogante

Per confrontare le offerte di mutuo visita www.mutuionline.it