


**Mutui con cap** Sale la domanda di prestiti indicizzati con tasso massimo prefissato. Occhio però a costi ed efficacia della tutela

# SCUDI A BASSA PROTEZIONE

**I MUTUI CON CAP PIU' INTERESSANTI OGGI SUL MERCATO**  
 Impiegato 35 anni, acquisto prima casa - Importo mutuo 100.000 euro - Valore immobile 200.000 euro - Dati al 10/04/2014



DURATA 20 ANNI - VARIABILE	Tasso variabile	Tasso variabile	Rata in €	Isc (Taeg)
❖ Webank	3,63% (Euribor 3m+3,30%)	6,50%	587	3,72%
❖ Iw Bank	3,65% (Euribor 1m+3,40%)	6,60%	588	3,75%
❖ Banca Popolare di Milano	3,63% (Euribor 3m+3,30%)	6,30%	587	3,86%
❖ Banca Popolare Commercio & Industria	3,83% (Euribor 3m+3,50%)	6,50%	597	4,18%
❖ Chebanca!	3,83% (Euribor 3m+3,30%)	6,30%	597	4,28%
❖ Hello Bank!	4,15% (Euribor 1m+3,90%)	6,20%	569	4,39%
❖ Cariparma - Crédit Agricole	4,03% (Euribor 3m+3,70%)	6,30%	607	4,41%

www.mutuonline.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di **Teresa Campo**

**T**orna la voglia di comprare casa. E migliora anche l'offerta di mutui, più vasta e accessibile e soprattutto meno cara rispetto agli ultimi anni. Anzi, si può dire che i costi complessivi dei finanziamenti sono tornati a livelli molto prossimi a quelli pre crisi, tenuto conto che il ca-

ro spread, che tuttora permane, è più che compensato dai tassi di interesse quasi a zero. Non a caso le richieste di surroghe e sostituzioni negli ultimi mesi sono quasi raddoppiate rispetto al semestre precedente. Nasce da qui il ritorno di attenzione verso prodotti alternativi ai super classici mutui a tasso fisso e a tasso variabile, magari nell'intento di proteggersi da un non ravvicinato ma

prima o poi possibile rischio di rialzo dei tassi. Come per esempio i mutui a tasso variabile con cap, la cui domanda, secondo l'ultimo osservatorio di MutuiOnline.it, nei primi tre mesi del 2014 è salita al 10,4%, un balzo di quasi il 3,5% rispetto dal 7% del secondo semestre 2013. Come i prodotti indicizzati più tradizionali, anche questi

(continua a pag. 55)

(segue da pag. 53)

mutui possono beneficiare degli attuali bassi tassi di interesse, ma con la garanzia, in caso di cambiamento del trend, di una soglia massima (il cap appunto) oltre cui il tasso applicato al mutuo non potrà mai salire. Di gran moda qualche anno fa, tra il 2009 e il 2011, sono poi un po' caduti nel dimenticatoio. Non a caso oggi l'offerta si limita a meno di una decina di esempi, e solo sulle durate più frequenti, tipo 20 anni, mentre sulle scadenze si riducono a non più di due o tre.

**Molte le ragioni del loro** tramonto, dal calo dei tassi (il loro exploit era nato proprio dai timori di rialzo dei tassi dopo la brusca impennata dell'Euribor a seguito del fallimento di Lehman Brothers) al crollo delle compravendite, in uno scenario complessivo in cui le banche hanno tirato i cordoni della borsa. Il resto l'ha fatto la perdita di competitività di questo tipo di prestiti, su cui il mondo bancario in questo momento preferisce non puntare

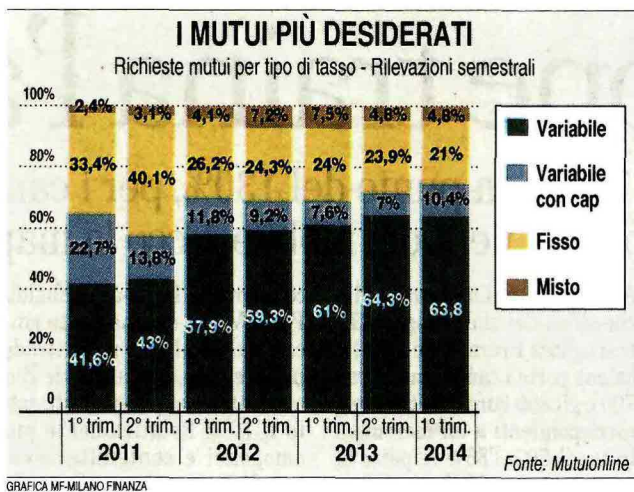
in favore di altri strumenti. Il risultato è che, nonostante il balzo in avanti della domanda, la percentuale di chi negli ultimi mesi ha effettivamente acceso un finanziamento di questo tipo sia di fatto rimasto stabile, anzi ha perfino perso qualcosa. «Questo perché, anche se parte con l'idea del mutuo con tasso massimo prefissato», conferma Roberto Anedda di Mutuonline, «poi l'aspirante mutuatario, insieme al consulente della banca, ha modo di entrare nel dettaglio dei pro e contro dei vari prodotti, e molto spesso cambia idea. In altri periodi infatti questi prodotti riuscivano a concentrare il meglio del tasso fisso e del variabile, ovvero sicurezza e basso costo, mentre oggi i costi sono alti mentre la protezione rischia di essere inefficace».

**I limiti dei mutui con cap** dipendono infatti dal livello della soglia e dai costi aggiuntivi. In altre parole, la copertura, come naturale, comporta per il mutuatario un costo aggiuntivo dell'ordine di almeno mezzo punto percentuale in termini di spread, e in molti casi

si arriva anche a 70-80 centesimi. Ciò vuol dire che fin da subito si paga un tasso tra il 3,60% e 4,20%, e un Taeg (Tasso annuo effettivo globale) tra il 3,70% e il 4,40%. In cifre, su un finanziamento ventennale di 100 mila euro, vuol dire una rata mensile maggiorata di circa 50-60 euro rispetto a quella di un normale mutuo a tasso variabile di pari scadenza. Il problema è però che al momento attuale il cap si attesta tra il 6,20% e il 6,60%, vale a dire che il tasso complessivo del proprio mutuo deve salire fino a quel livello (quasi tre punti percentuali che significa che il costo mensile si avvicina al raddoppio) prima che la rata si blocchi. Basta pensare che negli anni d'oro tra il 2009 e il 2011, quando a preferire questo tipo di mutui era tra il 25 e il 32% dei mutuatari, i cap migliori si attestavano al 5-5,70%, e anche gli spread erano molto meno salati. Le offerte inoltre non si discostano molto l'una dall'altra, o meglio le banche che chiedono uno spread più basso in genere pongono il cap a una soglia più alta e viceversa: nel primo caso si paga

meno adesso, ma di più in futuro in caso di rialzo dei tassi, nel secondo accade il contrario.

**Ma proprio sulla scorta** di queste cifre un'obiezione sorge immediata. Se proprio ci si vuole tutelare, perché non puntare fin da subito sui mutui a tasso fisso, oggi più convenienti che mai? I dati parlano chiaro. Come spiega Anedda, «il fatto che siano tornati ai costi pre crisi vuol dire che oggi sul mercato sono disponibili finanziamenti a un tasso fisso tra il 4,60% e il 4,80 per le durate fino a 20 anni e appena sopra il 5% per quelle più lunghe. Per sempre». In termini di rata, per un mutuo a tasso fisso da 100 mila euro di durata ventennale oggi si pagano 649 euro al mese contro i 585 euro di un prodotto con tasso massimo prefissato, che rischiano però aumentare del 60-70% prima che entri in funzione in cap. In sostanza, col cap si risparmia rispetto al fisso, ma non ci si protegge in maniera davvero efficace. E comunque si paga molto di più del variabile puro, che sulla stessa scadenza comporta un esborso mensile di 533 euro. (riproduzione riservata)



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

**Nel Mattone**

Investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

**SCUDI A BASSA PROTEZIONE**

Per il mutuo con cap, c'è il momento di prenderlo. Il tasso di riferimento è basso, il cap è alto, la protezione è alta. È il momento di prenderlo. Il tasso di riferimento è basso, il cap è alto, la protezione è alta.

**Metodi**

**IL TUO MUTUO NEL MATTONE**

Per modificare le tabelle mensili non occorre più l'unanimità

**Il tuo mutuo**

Il tuo mutuo è un investimento. Il tuo mutuo è un investimento. Il tuo mutuo è un investimento.