

### **Mutuo tasso fisso**

Se l'ammontare della rata è molto vicino alla spesa familiare massima sostenibile scegliete il tasso fisso e starete tranquilli: gli interessi vengono determinati all'inizio e non variano più per tutta la durata del prestito.

### **Mutuo tasso variabile**

Formula in cui l'ammontare degli interessi dipende dall'andamento di un indice di riferimento legato al costo del denaro. Se i tassi sono in salita la rata aumenta, se sono in discesa anche le rate si alleggeriscono. Nel caso di tasso variabile bisogna considerare che è una sorta di scommessa su ciò che accadrà in futuro: se già siete al limite delle possibilità economiche non potete permettervi di scommettere su soldi che non avete e non avrete nemmeno successivamente.

Questo tipo di mutuo è invece adatto nel caso in cui prevediate una durata breve e una rata ben al di sotto di 1/3 delle entrate familiari. Se volete essere più cauti scegliete un variabile con opzione che all'inizio vi consente, se i tassi salgono, di optare per un fisso sulla restante parte del capitale. In realtà il passaggio è sfavorevole per vari motivi: il mutuo alla francese, cioè rovesciato, ha nelle rate iniziali una forte componente di interesse e minima di capitale e tende a scoraggiare il passaggio al tasso fisso.

### **Mutuo tasso misto**

Formula in cui è prevista la possibilità per il mutuatario di cambiare una o più volte nel corso del contratto, e a scadenze prestabilite, la modalità di calcolo degli interessi (da tasso fisso a variabile e viceversa). L'aspetto positivo del tasso misto è di avere comunque un'ancora di salvezza rappresentata dal passaggio al tasso fisso in caso di aumento dei tassi o di una loro inversione di tendenza. Resta il fatto che quando i tassi aumentano coinvolgono anche i tassi fissi e a ogni ritocco del costo del denaro troverete un tasso fisso sempre più alto nel passaggio variabile-fisso.

### **Mutuo tasso zero**

Il prestito o finanziamento a tasso zero è concepibile solo se finalizzato all'acquisto di beni in un negozio. Il servizio è erogato da alcune banche alle aziende che vogliono offrire ai clienti la possibilità di acquistare nel loro punto vendita sostenendo un finanziamento senza interessi. Impensabile il mutuo a tasso zero per l'acquisto di una casa.

### **Mutui per giovani coppie**

Per i giovani sposi ci sono alcune soluzioni vantaggiose che offrono la possibilità di possedere una casa da subito. Alcune banche offrono mutui che prevedono una fase iniziale, anche di 5 anni, di preammortamento in cui la rata è minima.

## **Mutui 100%**

Alcune tipologie di mutuo prevedono un finanziamento del 100% dell'importo rilevato dalla perizia del consulente esterno dell'istituto di credito. Spesso tale cifra non coincide con la somma spesa per l'acquisto.

La copertura massima – e quindi l'erogazione del credito – per la banca è l'80% del valore stimato dal proprio perito; l'esposizione a un finanziamento fino al 100% comporta un aggravio dei costi per il richiedente. Tale opzione è considerata un servizio accessorio che ha un certo costo – dovuto alla copertura assicurativa per l'extra esposizione – sia per l'istituto di credito, che prende a sua volta in prestito il denaro, sia per il cliente.

I mutui al 100% in realtà sono un mix di un normale mutuo che copre fino all'80% del valore dichiarato per l'acquisto di un immobile più una polizza assicurativa che copre il restante 20% e che garantisce l'extra esposizione bancaria. La banca, anche volendo, non può erogare un mutuo 100% nella forma classica (senza componente assicurativa): a impedirlo è la normativa vigente del D.P.R n. 601/1973.

Nel computo del 100% non possono essere incluse spese come ristrutturazione e acquisto di mobili, quindi le banche che erogano tali tipi di mutui consentono al cliente, che ha da parte qualche risparmio, di investire tutta la somma di cui dispone in queste spese e servirsi di un finanziamento che copre tutta la spesa dell'acquisto della casa. Sono consentiti tutti i tipi di tasso e tutte le durate; gli importi sono in funzione del prezzo dichiarato e possono arrivare ai massimi erogati dalle altre tipologie di mutuo.

## **Concetto di tasso**

Il tasso, o saggio, può essere legale o convenzionale: il primo è fissato dal legislatore, il secondo dalle parti in trattativa.

## **Tasso di interesse**

È la misura in termini percentuali della somma (interessi) che il mutuatario deve pagare in un determinato periodo di tempo, generalmente un anno, per avere a disposizione la quantità di denaro (capitale) avuta in prestito.

## **Tasso a regime**

Tasso effettivamente pagato che tiene conto del parametro d'indicizzazione – EURIBOR – e dello spread – maggiorazione del parametro di indicizzazione attraverso la quale si determina il tasso applicato al mutuo –. Il tasso a regime entra in vigore allo scadere del periodo di validità del tasso di ingresso.

## **Tasso di ingresso**

È il tasso di interesse che viene applicato per il primo periodo della fase di rimborso. Serve a determinare il piano di ammortamento e, nelle formule cosiddette discount, può essere utilizzato per rendere più leggere le prime rate. La sua misura è più bassa di quella a regime.

## **TAEG**

Per TAEG si intende il tasso annuo effettivo globale, ovvero si tratta del tasso che esprime il costo effettivo del finanziamento tenendo conto di tutte le spese obbligatorie. È calcolato sul prestito concesso considerando il tasso del mutuo e le componenti accessorie del finanziamento – spese imposte al cliente e incassate direttamente dalla banca –. Il TAEG comprende: tasso di ingresso, tasso a regime, spese di istruttoria, spese di gestione e incasso rata, spese amministrative e invio estratto conto.

## **TAN**

Per TAN si intende il tasso annuo nominale che, contrariamente al TAEG, non tiene conto delle spese e delle commissioni ed esprime il tasso di interesse.

## **Parametro di indicizzazione**

Indice di riferimento del mercato monetario al quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale. Nei mutui a tasso variabile il parametro di indicizzazione è l'EURIBOR (Euro Interbanking Offered Rate). I confronti tra le offerte si fanno proprio sugli spread praticati dalle singole banche.

## **EURIBOR**

È un indice calcolato a 1, 3, 6 e 12 mesi che rileva il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie tra banche in Europa e viene usato come indice di riferimento per stabilire il costo del denaro concesso in prestito. Gli aggiornamenti della rata di un mutuo a tasso variabile vengono fatti periodicamente come riportato nel contratto stipulato con l'istituto di credito.

## **Spread**

Nei mutui a tasso variabile il tasso di riferimento si modifica secondo l'andamento di determinati indici economici. L'interesse applicato dalla banca è il risultato di due componenti: il parametro di riferimento, di norma il cosiddetto EURIBOR e lo spread, cioè una percentuale aggiuntiva applicata dalla banca che varia da un istituto all'altro.

In altri termini, il parametro di riferimento rappresenta il costo a cui la banca acquista il denaro, mentre lo spread è di fatto la sua percentuale di guadagno. Questa soluzione prevede quindi rate di importo variabile, in proporzione al variare dell'indice prescelto. Il contratto prevede inoltre, in

questo caso, la frequenza con la quale il tasso viene ricalcolato. Con questa soluzione ci si assume il rischio derivante dalle oscillazioni dei tassi di interesse; la scelta può rivelarsi particolarmente vantaggiosa nel caso in cui si preveda una diminuzione del tasso di inflazione e, in parallelo, del costo del denaro.

### **Considerazione sui tassi**

La banca che vi concede un prestito fa un investimento e il rischio di tale operazione è legata alle modalità di concessione del finanziamento, al tipo di tasso, alla durata e all'importo. L'elevata quantità di denaro in gioco impone all'istituto di credito di applicare vari accorgimenti per proteggersi da eventuali incidenti futuri.

Il denaro concesso in prestito ai clienti viene acquistato dalle stesse banche pagando degli interessi la cui media è data dall'EURIBOR. Le due soluzioni possibili, tasso fisso e tasso variabile, generano una diversa protezione a copertura del rischio dell'investimento. Paradossalmente si vivono situazioni opposte per la banca e per i clienti nel caso di concessione dei mutui a diverso tasso. Se la banca concede un mutuo a tasso variabile vive sonni tranquilli, nel senso che anche se i tassi cambiano in corso d'opera il tasso praticato viene aggiornato alle scadenze prestabilite maggiorato sempre dello spread pattuito. In poche parole nei confronti di questi prestiti le cose cambiano poco al variare dei tassi: le banche guadagnano sempre quanto previsto ed è il cliente ad accollarsi l'oscillazione dei tassi.

Se la banca vi concede un mutuo a tasso fisso deve fare delle previsioni a medio-lungo termine sulla situazione dei tassi. Per il cliente la scelta del fisso è la garanzia di pagare una rata costante per tutto il periodo di restituzione; per la banca la concessione di un finanziamento a tasso fisso comporta la priorità di tutelarsi da un eventuale aumento fuori misura dei tassi nel tempo. Il criterio che ogni investimento comporta un rischio – e la banca concedendovi dei soldi fa un investimento – la cui entità è proporzionale all'aspettativa di guadagno, vige in questo tipo di operazione: il rischio può essere coperto quanto si vuole, ma tale copertura ha un costo proporzionale che riduce l'entità del guadagno. Il fatto di pagare il tasso fisso maggiorato rispetto a quello variabile discende da questa rischiosità per gli istituti di credito. Le differenze di tasso fisso praticate dalle banche possono essere attribuite al diverso spread praticato (diversi costi fissi e di gestione pratiche). Difficilmente troverete istituti di credito disposti a praticare un tasso fisso più basso correndo il rischio di un aumento futuro dei tassi.

Le banche hanno i loro analisti che danno indicazioni di massima delle condizioni di erogazione delle varie soluzioni di prestito: un tasso fisso a 10 anni è meno rischioso di un tasso fisso a 30 anni, dunque il cliente deve pagare maggiori interessi nel secondo caso.

## **Banca centrale europea e tassi negli ultimi anni**

Cronologia degli ultimi interventi sul costo del denaro della BCE:

### **Anno 2008:**

3 Luglio 4,25% (+25 basis point)

### **Anno 2007:**

6 Giugno 4,00% (+25 basis point)

8 Marzo 3,75% (+25)

### **Anno 2006**

7 dicembre 3,50% (+25)

5 ottobre 3,25% (+25)

3 agosto 3% (+25)

8 Giugno 2,75% (+25)

2 Marzo 2,50% (+25)

### **Anno 2005**

1 dicembre 2,25% (+25)

### **Anno 2003**

5 giugno 2,00% (-50)

6 marzo 2,50% (-25)

### **Anno 2002**

5 dicembre 2,75% (-50)

### **Anno 2001**

8 novembre 3,25% (-50)

17 settembre 3,75% (-50)

30 agosto 4,25% (-25)

10 maggio 4,50% (-25)

### **Anno 2000**

5 ottobre 4,75% (+25)

31 agosto 4,50% (+25)

8 giugno 4,25% (+50)

27 aprile 3,75% (+25)

16 marzo 3,50% (+25)

3 febbraio 3,25% (+25)

### **Anno 1999**

4 novembre 3,00% (+50)

8 aprile 2,50% (-50)

1 gennaio 3,00% (--)

Il record per i tassi praticati sui mutui è stato raggiunto a maggio 2008: il 5,75% che non si toccava da almeno 5 anni (ad aprile lo stesso dato era del 5,68%). Sono rivisti al rialzo anche i tassi sui prestiti in generale dati al 6,23%.

Altri numeri indicativi del mercato dei finanziamenti sono: raccolta bancaria in crescita del 10,2% mentre diminuiscono gli impieghi (contrazione della crescita dal 9% all'8% su base mensile). I cittadini si riavvicinano al risparmio in generale facendo aumentare i depositi del 5%.