



L'ISTITUTO *i*NFORMA

di Claudio Omezzoli
Responsabile
Ufficio Marketing

Indebitamento e mutui casa: LA SCELTA DEL TASSO E DELLA DURATA

Il rapporto ABI relativo al mese di giugno sancisce il raggiungimento del nuovo minimo storico del valore medio del tasso sugli impieghi. Con l'ennesima, seppur lieve, flessione dell'ultimo mese questo valore si attesta sul 5,08% contro il 5,15% di maggio e con una differenza di ben 71 punti base rispetto al giugno 2002. Per quanto riguarda l'ammontare dei finanziamenti erogati, il comparto ha fatto segnare una crescita del 6,64% raggiungendo quota 1.007 miliardi di Euro a fronte di una crescita del 5,67% a maggio e del 6,17% a giugno rispetto ai dati dell'anno scorso. Dal punto di vista delle scadenze, la crescita è quasi esclusivamente sostenuta dalla componente di lungo termine (+11,81%), assolutamente preponderante rispetto agli impieghi di breve e medio periodo, che con il loro scarso +1,12% hanno fatto segnare il tasso di crescita più basso di sempre.

Se allarghiamo il campo d'indagine ed usciamo dai confini italiani, scopriamo che l'indebitamento pro capite delle famiglie italiane è inferiore a quello dei paesi europei ed in Europa si è meno inclini ad indebitarsi che in America.

Una ricerca condotta dalla European University Institute di Firenze ha preso in esame le abitudini delle famiglie in materia di gestione dei propri risparmi. Ne è risultato che, facendo riferimento al 2000, in Italia l'indebitamento pro capite ammontava a 600 Euro, in Europa a 3.000 Euro, mentre negli Stati Uniti a 5.600 Dollari. La tendenza è stata comunque in crescita rispetto al decennio passato, causa una maggior diffusione della informazione e minor diffidenza verso la parola indebitamento, una stabilizzazione

della situazione finanziaria complessiva. Il tutto ha modificato le abitudini di spesa delle famiglie e, facendo sorgere l'esigenza di una alternativa nella gestione del proprio denaro, è stato da stimolo alla nascita sul campo di operatori sempre più specializzati in materia finanziaria che gestiscono diversamente rispetto allo scorso decennio le risorse delle famiglie. Nello specifico, la situazione in Italia è questa: chi si indebita di più sono i giovani, e con un livello di istruzione superiore alla media, una nuova conferma al fatto che la fiducia e l'informazione, caratteristiche che appartengono solitamente alla categoria in esame, sono basilari per chi decide di ricorrere all'indebitamento. Il fatto poi che al Sud ci si indebiti meno che al Nord può servire come indicatore della percezione dei cittadini che, osservando un aumento della criminalità ed un minor grado di efficienza del sistema giudiziario, si sentono scarsamente tutelati, con la conseguente creazione di un clima di sfiducia e scarso senso sociale che certo non costituiscono il terreno solido su cui costruire.

Parlando più specificamente di mutui, poi, una ricerca della European



Mortgage Federation diffusa da Abbey National Bank analizza il mercato dei mutui in funzione della durata.

In Italia la durata media dei mutui casa è fra le più brevi fra i paesi del Vecchio Continente, questo il responso di uno studio effettuato in 14 stati europei, che ha evidenziato anche come la forbice fra le durate più lunghe e quelle più brevi sia piuttosto notevole. Danimarca e Olanda sveltano in maniera decisa su tutti con una durata media dei mutui attestata a 30 anni, seguite da Germania, Austria e Svezia, che seguono con una durata che va dai 25 ai 30 anni; il primato della brevità spetta invece all'Italia con una media di 10 anni; nel mezzo, con durate medie di 15 - 25 anni, Belgio, Spagna, Francia, Grecia, Irlanda, Portogallo, Finlandia e Regno Unito. Dall'indagine emerge quindi un quadro della situazione in cui la tendenza, peraltro già confermata dai dati di fine 2002 e del 2003, è





quella di un progressivo allungamento della durata media dei mutui in modo da allinearsi con gli altri stati europei.

Tornando a parlare poi di tasso di interesse, e di conseguente struttura del mutuo casa e della rata di rimborso, presentiamo una panoramica delle possibilità oggi offerte dal mercato, aiutandoci nel concreto dalle diverse linee del mutuo Su Misura Casa, offerto dalla nostra Cassa Rurale.

Partendo dal tasso variabile, va detto che è da sempre il tipo di tasso preferito nei mutui, dato che permette di seguire l'andamento dei tassi di mercato e di avere, di conseguenza, un debito ed una rata del mutuo sempre allineato con le condizioni di mercato. Il tasso variabile è, in assoluto, la struttura di tasso meno rischiosa e si trova nelle linee:

1. Su Misura casa classico
2. Su Misura casa 100%
3. Su Misura casa dinamico
4. Su Misura casa rata costante

La linea classica è il mutuo tradizionale a tasso variabile indicizzato all'Euribor. Semplice nell'impostazione, permette una tranquilla gestione del piano di rimborso che può inoltre prevedere un periodo (detto preammortamento) della durata di un anno durante il quale il capitale non viene rimborsato, ma si fronteggiano solo gli interessi.

La linea 100% è un finanziamento che copre il 100% del valore dell'immobile, consentendo quindi di arredare la casa secondo i propri desideri, beneficiando dei vantaggi di un rimborso a lunghissimo termine, tradizionalmente non previsto per operazioni di questo tipo.

La linea dinamica è studiata al fine di rendere meno gravoso l'impegno di rimborso nei primi anni di vita del mutuo, periodo in cui di norma

la rata pesa maggiormente sul reddito familiare. Il tasso agevolato di ingresso ed il biennio iniziale durante il quale non è previsto il rimborso di capitale sono elementi che facilitano l'accesso al finanziamento, rinviando l'impegno di rimborso a spese ultimate o quando il reddito si sia consolidato.

La linea a rata costante consente di stabilire l'importo della rata periodica, che non varierà più per tutta la durata del piano di rimborso. L'importo prefissato della rata permetterà di non avere sorprese, facilitando la gestione del bilancio familiare o personale. Il vantaggio è associato alla presenza di un tasso variabile indicizzato: eventuali variazioni di quest'ultimo determinano l'allungamento o la riduzione della durata del piano di rimborso.

Visto il basso livello attuale dei tassi di mercato, poi, è oggi possibile indebitarsi scegliendo l'opzione del tasso fisso. In tal modo, in caso di rialzo dei tassi nei prossimi anni, evento giudicato probabile dagli attuali studi di analisi previsionale, il cliente avrà la sicurezza di non vedersi crescere la rata del mutuo. Questa possibilità è offerta nella linea **Su Misura casa a tasso fisso**.

Vi è infine la possibilità che il cliente non voglia scegliere il tasso fisso o variabile all'inizio del finanziamento, vincolandosi per tutta la durata dello stesso. Vi sono prodotti che permettono al cliente di effettuare in più momenti, durante la vita del mutuo, la scelta di passare dal tasso fisso al variabile e viceversa.

La linea **Su Misura casa opzione** prevede la facoltà di optare, per il primo triennio di finanziamento, per un regime di tasso fisso d'ingresso. Ciò consente di stabilire l'importo della rata, che rimarrà invariata durante i primi trentasei mesi, facilitando la gestione del rimborso del finanziamento e del bilancio familiare o personale.

La linea **Su Misura casa opzione due**, poi, consente di scegliere al momento della sua stipula e, in seguito, alla scadenza di ogni quinquennio di durata del mutuo, se gli oneri finanziari del periodo considerato saranno calcolati sulla base di un regime di tasso di interesse variabile ed indicizzato oppure sulla base di un regime di tasso di interesse fisso. Tale tipologia di finanziamento permette di sfruttare i vantaggi di un tasso variabile, ma con la possibilità di optare, in fase di tassi crescenti, per un tasso fisso quinquennale al fine di ottenere un risparmio in termini di interessi effettivamente pagati. In caso di previsione di tassi calanti si potrà sfruttare la scelta del tasso variabile. Un'oculata gestione delle scelte potrà risultare estremamente vantaggiosa. Il vincolo quinquennale dell'opzione consente un'ampia flessibilità, a tutto vantaggio del contenimento del rischio.

Per le condizioni ed ulteriori informazioni sono disponibili i fogli informativi analitici presso gli sportelli della Banca

