

# È ALLARME MUTUI, COME SOPRAVVIVERE SENZA RIMETTERCI

*L'ideale, in questo momento di mercato, è rinviare finché è possibile la firma di un finanziamento ipotecario. Ma per chi non può proprio farne a meno, c'è un decalogo di prudenza da osservare scrupolosamente*

di Vito Lops

**R**endimenti dei BTP sui massimi storici (con punte oltre il 6,5%).

Spread con il Bund tedesco fino a 500 base. Oro che scivola da 1.900 a 1.700 dollari. Borse sulle montagne russe. Insomma, la nuova ondata della crisi finanziaria, scoppiata nel luglio scorso e via via aggravatasi fino alla crisi politica delle ultime settimane, non lascia tranquilli gli investitori – spaventati dalla maggiore rischiosità di titoli che fino a poco tempo fa sembravano porti sicuri – e preoccupa anche chi è alle prese con la stipula di un nuovo mutuo ipotecario o ha intenzione di cambiare il tasso del mutuo in corsa perché ritenuto troppo caro. Come mai? Se aumenta il differenziale di rendimento tra BTP-



quando, a loro volta, lo prestano. Questo circolo vizioso aiuta a capire come mai prima a settembre e poi a ottobre, le banche hanno alzato in modo improvviso e violento gli spread applicati sui tassi dei mutui portando la media dall'1,5% di inizio anno fino al 2,33%, secondo le elaborazioni di MutuiSupermarket.it. Se poi si guardano i tassi peggiori, e non quelli medi, si arriva addirittura a spread superiori al 4%. Il che significa che alcuni mutui oggi sono offerti a un tasso finale (ottenuto sommando lo spread bancario all'indice Euribor per chi sceglie il tasso variabile o all'indice Eurirs per chi sceglie il fisso) del 6,5%-7%. Ciò influenza la domanda, crollata del 33% a ottobre rispetto allo stesso mese dello scorso anno. Il che sembra un paradosso finanziario se

si considera che i tassi europei di riferimento utilizzati per il calcolo delle rate dei mutui (Euribor ed Eurirs) sono ai minimi storici. E sembrano destinati a scendere ulteriormente. Non a caso il nuovo governatore della Banca centrale europea, Mario Draghi, ha tagliato a novembre il costo del denaro nel suo primo intervento a Francoforte: dall'1,5% all'1,25%. E secondo gli esperti potrebbe operare un nuovo taglio di 25 punti base a breve. Il taglio del tasso Bce influenza gli indici Euribor (ad esso collegati) agganciati al calcolo delle rate dei mutui variabili. Ai minimi di sempre anche gli indici Eurirs (parame-

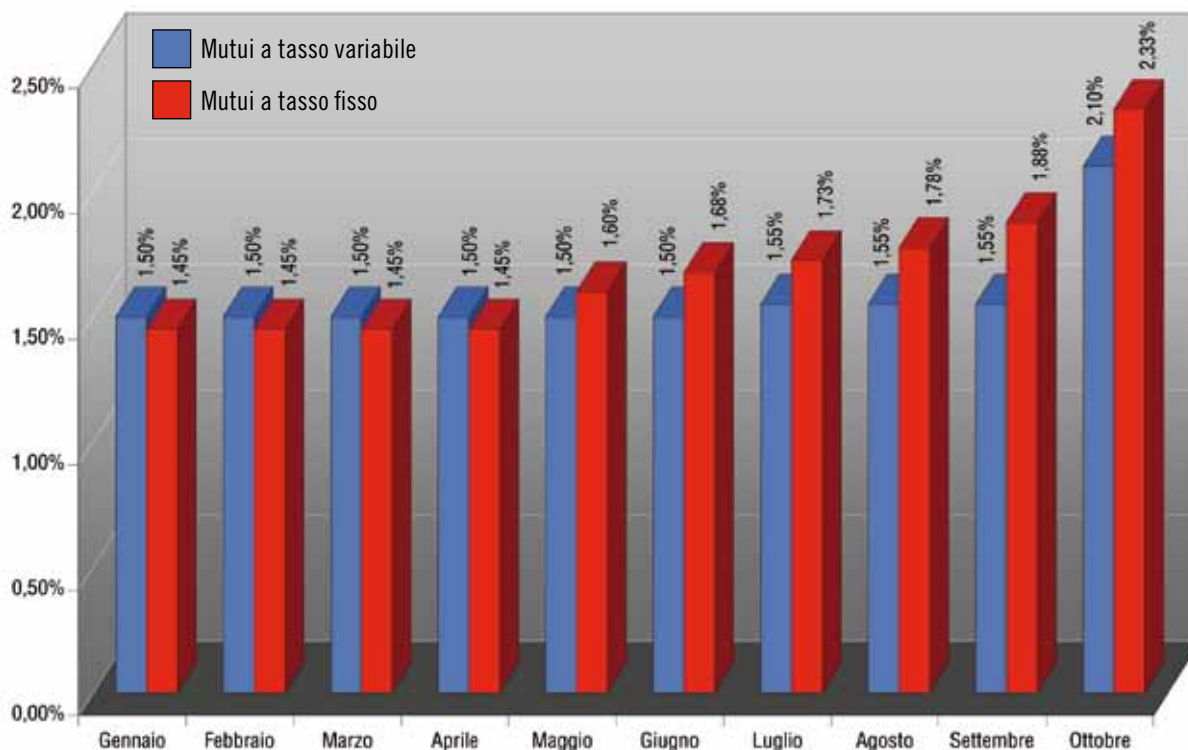
**Da un anno all'altro la domanda è crollata e i tassi finali sono saliti al 6,5-7%**

Bund aumenta il rischio Paese per l'Italia. Di conseguenza, le banche italiane sono costrette a pagare di più per prendere denaro in prestito sul mercato interbancario. E, di riflesso, chiedono tassi più alti a famiglie e imprese

## OCCHIO AL CAP, IL TRANELLO NASCOSTO DAI MUTUI VARIABILI

I mutui con cap sono andati molto in voga nel triennio 2007-2009 e vengono proposti anche oggi da molti istituti di credito. Come funzionano? Si tratta di mutui a tasso variabile protetto. Il tasso può salire (se salgono nel frattempo gli indici Euribor o Bce a cui è agganciato) fino a una certa soglia (il cap appunto). Dopodiché ulteriori aumenti dei tassi non hanno più impatti sulle rate. Sono convenienti? In teoria sì. Tuttavia spesso sono proposti con spread superiori di 40-50 punti base rispetto al variabile standard. In questo caso il costo eccessivo vanifica la convenienza. Dato che un sovracosto di 40-50 punti base di spread equivale a 5-6mila euro di interessi in più su un mutuo di 150mila euro a 20 anni.

## L'ANDAMENTO DEGLI SPREAD SUI MUTUI



Fonte: Osservatorio tassi MutuiSupermarket.it

tri di riferimento per i mutui a tasso fisso). Questi seguono il rendimento del Bund tedesco. Rendimento che è in netto calo proprio in virtù dell'alta domanda di titoli tedeschi.

In questo scenario complesso, cerchiamo di capire come può orientarsi chi in questo momento sta pensando di chiedere un nuovo mutuo o surrogare un vecchio mutuo con un nuovo

prestito ipotecario. La buona notizia è che per chi sta rimborsando un mutuo il recente aumento degli spread è ad impatto zero.

I nuovi spread, infatti, non intaccano il contratto firmato in precedenza con la banca e sulla base del quale si stanno già pagando le rate. Chi è, invece, orientato oggi a chiedere un mutuo deve fare molta attenzione. L'effetto degli spread impazziti è parzialmente mitigato dal fatto che, come visto, gli indici europei di riferimento (Euribor e Irs) sono ai minimi storici. Quindi, complessivamente, non mancano le occasioni per spuntare un tasso finale intorno al 5% (storicamente non alto). Tuttavia, vale anche la seguente regola: bloccare per tutta la durata uno spread altissimo non è la migliore strategia finanziaria. Per cui, in attesa di chiarite sulla ricapitalizzazione delle banche

## QUANTO COSTANO 150MILA EURO PER 20 ANNI

### LE MIGLIORI OFFERTE A TASSO VARIABILE...

Banca	SPREAD	TAN	TAEG	RATA
Gruppo UBI	1,65%	2,85%	3,08%	€ 820,68
ING Direct	2,10%	3,32%	3,40%	€ 856,13
BNL	2,10%	3,30%	3,54%	€ 854,60
CheBanca!	2,70%	3,92%	4,13%	€ 902,66
Barclays	2,55%	4,03%	4,29%	€ 910,44

### ...E TASSO FISSO

Banca	SPREAD	TAN	TAEG	RATA
BNL	-	4,90%	5,21%	€ 981,67
Gruppo UBI	1,95%	4,97%	5,29%	€ 987,45
BHW	-	4,95%	5,35%	€ 985,80
Barclays	2,70%	5,59%	5,93%	€ 1.039,47
IW Bank	3,00%	5,89%	6,08%	€ 1.065,15

Fonte: MutuiSupermarket.it



### Vito Lops

• Nato nel 1978 ad Andria vive a Milano dal 2005

• **Giornalista economico**, appassionato di Borse, finanza e risparmio personale, è redattore al Sole 24 Ore e cura il blog dedicato alla trasparenza dei contratti finanziari e degli investimenti (<http://vitolops.nova100.ilsale24ore.com>)

• **Rubrica:** ogni settimana cura la pagina dedicata al tema mutui di Casa24 Plus, il settimanale dedicato al mercato immobiliare del Sole 24 Ore, illustrando le tendenze di mercato e fornendo consigli sui finanziamenti.

## UN MANUALE PER RISPARMIARE 40MILA EURO

**A**l tema ha dedicato anche "Il mutuo perfetto", un libro che offre consigli pratici alle oltre 500mila famiglie che ogni anno stipulano un mutuo ipotecario e a tutti coloro che hanno intenzione di migliorare in corsa le condizioni di un vecchio mutuo. Seguendo le semplici istruzioni contenute nel libro è possibile risparmiare fino a 40mila euro (tra costi e interessi non pagati) su un mutuo standard di 150mila euro. Perché il mutuatario medio, il giorno in cui firma il contratto, si condanna inconsapevolmente a spendere molto di più (in termini di spese e interessi) del necessario. In pratica: è come se per due/tre anni andasse a lavorare a vuoto perché regala l'equivalente in stipendi e redditi a chi eroga il mutuo. A causa della disinformazione sulle clausole contrattuali. Ma non se ne rende conto. Perché vive il prestito per l'acquisto, la ristrutturazione della casa e per la liquidità come un macigno da portare sulle spalle. E perché finisce per stipulare nella maggior parte dei casi

un "mutuo pigro", sottoscritto pigramente, senza informarsi adeguatamente sul contratto, finendo per fidarsi dei consigli di chi gli propone il mutuo, che però opera in un evidente conflitto di interessi. Mentre, conoscendo e applicando alcune semplici regole finanziarie, chiunque può ribaltare l'accezione di mutuo: da un pesante debito a una forma di investimento, evitando di sperperare risparmi e conservando in tasca un gruzzolo significativo da destinare ad altri investimenti e al miglioramento della qualità della vita. Nelle 160 pagine di questo libro, edito dal gruppo 24 Ore, sono svelati tutti i segreti su come stipulare il mutuo perfetto al posto del "mutuo pigro". Abbattendo sia le voci di costo (istruttoria, perizia, assicurazioni, ecc.) che quelle legate agli interessi (spread, euribor, adeguamento tassi nel tempo). E' sufficiente investire tre ore del proprio tempo in questa lettura. Seguendo la logica "più conosci più risparmi/guadagni". Ulteriori info su [www.iltuomutuoperfetto.it](http://www.iltuomutuoperfetto.it)



europee e sulla crisi del debito nell'Eurozona, potrebbe essere anche saggio rimandare, se è possibile, l'appuntamento con il mutuo. Oppure una buona strategia potrebbe essere quella di chiedere un mutuo oggi (alle migliori condizioni possibile) con uno sguardo pronto alla surroga non appena gli spread,

immobiliare - basandosi sui vecchi spread, poi balzati verso l'alto prima della firma. In questo caso ci si trova incastrati. Cosa fare? Si può contestare il nuovo spread applicato dall'istituto? Per capirlo bisogna individuare la differenza tra tasso di preventivo e tasso di stipula. Raramente coincidono perché gli istituti di credito si riservano la possibilità di cambiare le condizioni in corsa. Non tutti operano allo stesso modo, però. Cariparma, ad esempio, congela il tasso di preventivo per otto mesi. Purtroppo è una goccia nell'Oceano perché altri istituti (fra cui Ing direct, Chebanca!, Webank) indicano nel preventivo il periodo di validità dello spread, che però solitamente dura circa un mese o comunque non si spinge fino agli otto mesi di Cariparma. An-

che Bnl e Intesa pongono come limite un mese. Ma è davvero difficile concludere l'intera pratica - dall'istruttoria con perizia alla stipula dal notaio all'acquisto della casa - in un mese. Per cui è come dire che comunque le banche, sia pure indirettamente, si riservano la possibilità di cambiare, prima della stipula, lo spread concordato preventivamente. Insomma, dipende da banca a banca e da preventivo e preventivo (un documento da leggere con attenzione e magari da far cambiare - se ci si riesce - nel caso in cui la durata del tasso di preventivo sia risicata). Ma le evidenze dimostrano che la maggior parte degli istituti si riservano il bonus di cambiare lo spread in corsa. E chi non riesce a contrastarli, negoziando duramente, resta magari nel labirinto del carotassi, con rate improvvisamente più care.

## Attenti alle furbizie delle banche che alzano il prezzo tra il preventivo e la stipula dell'atto

ci si augura, dovessero essere ritoccati verso il basso. La situazione è più complicata per chi ha chiesto il preventivo in primavera o estate e non ha ancora firmato il mutuo ma ha avviato la pratica - magari firmando un preliminare per l'acquisto di un

# MORTGAGE ALARM HOW TO SURVIVE WITHOUT LOSSES

Ideally, given current market conditions, one would want to postpone as much as possible the stipulation of a mortgage loan. But for those who can't wait, there is a proceed-with-caution handbook to be followed scrupulously

by Vito Lops

Yields on Italy's benchmark 10-year bond at record highs (with peaks above 6.5%.) Italian-German bonds spread around 500 basis points. Gold falling from USD 1900 to USD 1700. Trading always on a rollercoaster. In short, the newest phase of the financial crisis, which began in July and got progressively worse until the political crisis of the last few weeks, keeps investors awake at night – anxious that securities which appeared safe until not too long ago have become riskier – and also worries those who are trying to enter into a stipulation agreement for a mortgage loan, or are look-



ing to refinance their existing mortgage that has become too expensive.

Why? When the spread between 10-year Italian and German government bonds increases, Italy's economic outlook wors-

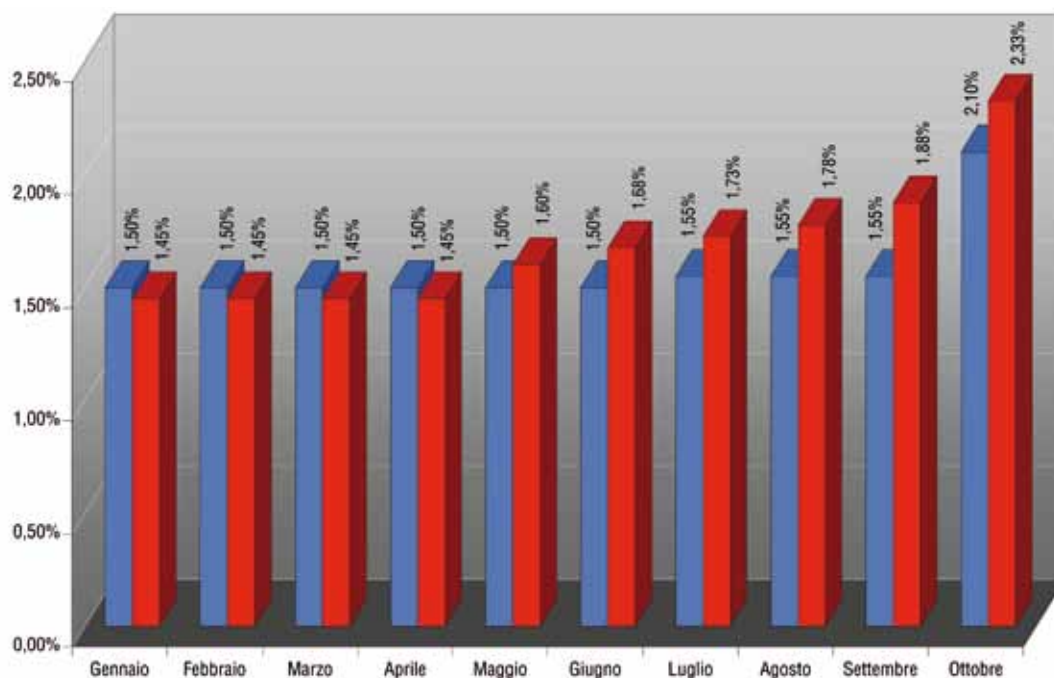
ens. As a consequence, Italian banks are forced to pay more in order to borrow money on the interbank market. They, in turn, impose higher interest rates on individual and business customers when they lend to them. This vicious cycle helps us understand why, first in September then in October, banks raised mortgage loan rate spreads suddenly and steeply. According to MutuiSupermarket.it, this caused the average rate to spike to 2.33%, from 1.5% at the beginning of the year. If we consider not average rates, but the worst ones, we'll see that spreads have exceeded 4%. This means that

certain mortgages are offered today at a final rate of 6.5- 7% (calculated by adding banks' spreads to the Euribor index for adjustable-rate mortgages and to the Eurirs index for fixed-rate mortgages). This affects demand, which, in October, fell 33% compared with the same month last year. One might say that this looks like a financial paradox, since Euribor and Eurirs, the European indexes used to calculate mortgage rates, are at historic lows. And they appear set to fall even further. It is no coincidence that, as he took office in November, Mario Draghi, the new president of the European Central

## THE CAP, A MORTGAGE TRAP

Lapped-rate mortgages became very popular between 2007 and 2009 and are still offered today by many lenders. How do they work? They are "protected" adjustable-rate mortgages. Interest rates can only rise to a threshold, known as the cap. Any rate hike above such threshold does not impact these mortgages. Are they convenient? Yes, in theory. In reality, they often come with spreads that are 40-to-50 basis points higher than regular adjustable-rate mortgages'. In such cases, excessive costs cancel out their benefits, since an overhead of 40-to-50 basis points is approximately equal to five- to six-thousand Euros of extra interest payments on a 150-thousand Euro, 20-year mortgage.

## MORTGAGE LOANS' SPREAD PERFORMANCE



Source: MutuiSupermarket.it



**Vito Lops**

• **Born in Andria**  
 in 1978 has lived in Milan since 2005  
 • **Business journalist**  
 and editor at *Il Sole 24 Ore*, he manages a blog on the transparency of investments <http://vitolops.nova100.ilssole24ore.com>  
 He is the editor of a weekly section on mortgage loans of the weekly magazine *Casa24 Plus*

## A HANDBOOK THAT WILL SAVE YOU 40K EUROS

“**T**he Perfect Mortgage” is a book of practical suggestions for the more than 500 thousand families that stipulate a new mortgage loan each year and for all those who want to refinance an existing one. Following simple instructions from the book, it is possible to save up to 40-thousand Euros (between costs and smaller interest payments) on a standard 150-thousand Euros mortgage. Because the average borrower, the day he signs a mortgage agreement, unknowingly sentences himself to spend much more than it’s needed. Practically it is as if he went to work for two-to-three years without a salary, that’s how much borrowers often waste on more expensive-than-needed mortgages. The problem rests with the level of disinformation typical

of contract clauses. But people don’t even notice, because they experience a loan as a weighty burden to bear anyway. Instead, just by knowing and following a few simple financial rules, people can redefine the meaning of a loan: from heavy debt to a form of investment. By the end of this 160-page book, edited by Gruppo 24 Ore, you’ll learn all the secrets on how to stipulate the perfect mortgage in place of the “lazy mortgage.” Lowering both costs (inquests, appraisals, insurances, etc.) and interest rates (spreads, Euribor, rates that adjust over time). All you need is to invest three hours of your time in reading this book. Abiding by the philosophy, “the more you know, the more you save/earn”.  
 More information at: [www.iltuomutuoperfetto.it](http://www.iltuomutuoperfetto.it)



Bank, cut the cost of money from 1.5% to 1.25%. And experts believe that he might soon decide another 25-basis point cut. The ECB rate cut affects related Euribor indexes, which go into calculating rates for adjustable-rate mortgages. Eurirs indexes (used as a benchmark for fixed-rate mortgages) are also at a historic low. They tend to follow the German Bund yields, which are falling rapidly

in response to the high demand for German government bonds. Against this backdrop, let’s try to understand how individuals thinking of applying for a new mortgage loan, or of substituting an old one with a new one, should behave. The good news is that for those who are regularly making their mortgage payments, recent spikes in spreads have zero effect. The new spreads do not impact

contracts signed with the bank in the past and on the basis of which mortgage payments are calculated. Instead, people looking to apply for a new mortgage today must be very careful. The effects of out-of-control spreads are somewhat mitigated by the fact, highlighted above, that benchmark European indexes (Euribor and Eurirs) are at historic lows. Overall, it is still possible to be approved for final interest rates of around 5% (relatively low from a historical viewpoint.) However, it is also true that stipulating a mortgage at a time of very high spreads is not the wisest financial strategy. A reason why, while we wait to understand what happens with the recapitalization of European banks and with the Eurozone sovereign debt crisis, it might be worth delaying one’s appointment with a mortgage, if at all possible. Things are more complicated for people who have been pre-approved over the spring or summer and who have yet to sign a final agreement, but who have already started the bu-

reaucratic process – potentially signing a preliminary contract for the purchase of property – on the basis of old spreads, which have since then spiked. What to do in this case? Can one dispute the new spread applied by the bank? In order to answer this question, we must understand the difference between quoted interest rates and real ones. Very rarely are these the same, because lenders reserve the right to change conditions on the go. But not everybody operates in the same fashion. Cariparma, for example, freezes quoted interest rates for eight months. Unfortunately, this is only a drop in the ocean because, although other lenders (for example, Ing direct, Chebanca!, Webank) include a spread’s period of validity in their quotes, rarely does this last more than a month and never does it come close to Cariparma’s eight months. This is basically the same as saying that banks, albeit indirectly, reserve for themselves the right to change, before a final stipulation, whatever spread previously agreed upon.

### HOW MUCH IS 150K EUROS OVER 20 YRS

THE BEST ADJUSTABLE-RATE OFFERS				
Banca	SPREAD	TAN	TAEG	RATA
Gruppo UBI	1,65%	2,85%	3,08%	€ 820,68
ING Direct	2,10%	3,32%	3,40%	€ 856,13
BNL	2,10%	3,30%	3,54%	€ 854,60
CheBanca!	2,70%	3,92%	4,13%	€ 902,66
Barclays	2,55%	4,03%	4,29%	€ 910,44

...AND FIXED-RATES OFFERS				
Banca	SPREAD	TAN	TAEG	RATA
BNL	-	4,90%	5,21%	€ 981,67
Gruppo UBI	1,95%	4,97%	5,29%	€ 987,45
BHW	-	4,95%	5,35%	€ 985,80
Barclays	2,70%	5,59%	5,93%	€ 1.039,47
IW Bank	3,00%	5,89%	6,08%	€ 1.065,15

Source: MutuiSupermarket.it

P