

**Prestiti ipotecari.** Chi guadagna in euro paga cara la rivalutazione della moneta elvetica

# Mutui in franchi svizzeri penalizzati dalla valuta

Vito Lops

Il franco svizzero viaggia ai massimi storici sull'euro: un euro viene scambiato a 1,30 franchi svizzeri. Se si legge al contrario, un franco svizzero vale 0,77 euro. E secondo le previsioni potrebbe salire a quota 0,83 entro fine anno. Oscillazioni valutarie che interessano anche gli italiani che hanno stipulato mutui in franchi svizzeri. Va peraltro detto che a oggi sono pochissimi, il gruppo Ubi e Banca popolare di Sondrio secondo Oscar Carlig, responsabile degli accordi bancari di **imm** mediazione mutui&prestiti, a offrire questi prodotti. Non ci sono cifre ufficiali ma tra questi rientrano i frontali (coloro che risiedono in Italia ma lavorano in Svizzera, un bacino potenziale di 69mila individui) e molti italiani che hanno stipulato mutui a fine anni 90 e tra il 2004-2006.

«Tra il 1998 e il 2000 c'è stato un boom di mutui in franchi svizzeri - spiega Carlig -. E c'è stato un ritorno di fiamma anche intorno al 2005. In questi periodi, infatti, il differenziale tra il Libor (il parametro a cui vengono indicizzati i mutui in franchi svizzeri) e l'Euribor (il parametro a cui vengono indicizzati i mutui in euro) poneva, in partenza, un vantaggio sul tasso finale per chi sceglieva un mutuo in franchi svizzeri».

Ma conviene un mutuo in una valuta diversa? «Per un italiano che produce reddito in euro, un mutuo in valuta diversa è da sconsigliare perché potrebbe essere rischioso incorporare, oltre al rischio del tasso variabile, il rischio del cambio - spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline.it -. Basta pensare che un rafforzamento del 15% della valuta straniera, cosa che si è verificata nell'ultimo anno per il franco sull'euro, comporta un aumento del tasso finale di circa 1,75-2

## I fondi immobiliari italiani

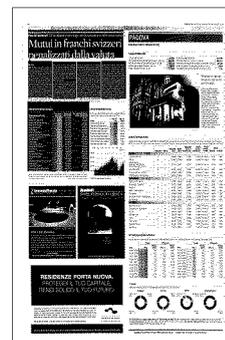
Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1) (2)	Var. prezzo di Borsa/ valore iniziale (2)
Atlantic 1	-0,23%	-28,90%	18,56%
Atlantic 2 - Berenice	0,60%	-24,79%	69,11%
Bnl Portfolio Immobiliare	-1,54%	-34,21%	-6,14%
Amundi RE Europa	2,71%	-50,78%	-38,28%
Amundi RE Italia	-1,77%	-44,27%	17,84%
Caravaggio	23,85%	-6,20%	15,68%
Delta Immobiliare	0,00%	-61,63%	-64,00%
Estense Grande distribuzione	0,23%	-24,54%	14,17%
Europa Immobiliare n. 1	-0,86%	-54,79%	-51,84%
Fondo Alpha	-1,83%	-40,53%	74,99%
Fondo Beta	-2,26%	-12,08%	62,39%
Immobiliario 2001	1,45%	-32,52%	0,96%
Invest Real Security	0,39%	-46,23%	-34,06%
Investietico	2,29%	-30,96%	16,40%
Obelisco	0,97%	-54,32%	-50,53%
Olinda Fondo Shops	0,71%	-40,51%	24,58%
Piramide Globale	-0,36%	-21,39%	40,80%
Polis	1,67%	-40,53%	-0,44%
Risparmio Immob. Uno Energia	-0,73%	3,25%	5,44%
Securfondo	-0,48%	-28,01%	48,81%
Tecla Fondo Uffici	0,54%	-18,26%	103,28%
Unicredito Immobiliare Uno	-0,26%	-46,30%	2,02%
Valore Immobiliare Globale	-4,67%	-32,72%	21,25%

Nota: La variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana. (1) Tutti i fondi hanno Nav al 30/06/2010; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi

Fonte: Ufficio studi del Sole 24 Ore

punti percentuali». Viceversa un frontaliere remunerato in franchi svizzeri avrebbe più "protezione" da un mutuo nella stessa valuta. Insomma, conviene stipulare il mutuo nella stessa valuta del proprio reddito. E per chi ha rischiato? «Chi nel 2000 ha stipulato un mutuo di 100mila euro oggi, per il solo effetto cambio, è costretto a pagare 13mila euro in più come quota capitale per effetto del rafforzamento del franco - calcola Carlig -. Chi ha stipulato un mutuo analogo nel 2005 accuserebbe a oggi una perdita in conto capitale di 7mila euro».

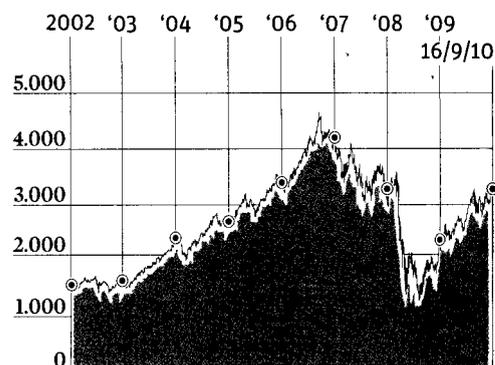
© RIPRODUZIONE RISERVATA



**I fondi immobiliari Usa**

Performance dei Reits settoriali e andamento del Total return index a partire da inizio 2002

Indici	Var. % sett.	Var. % 1 anno
Ftse/Nareit All Reits \$	1,94	24,30
Ftse/Nareit Equity Reits \$	2,04	25,76
Ftse/Nareit Mortgage Reits \$	0,95	8,78
Ftse/Nareit Hybrid Reits \$	-2,01	33,90
Ftse/Nareit Real Estate 50 \$	2,00	25,80
Ftse Epra/Nareit Developed	-1,34	25,68
Ftse Epra/Nareit United States	2,02	25,37
Ftse Epra/Nareit Dev Europe	0,42	9,46
Ftse Epra/Nareit Dev Asia	-2,57	17,59



Fonte: Thomson Reuters Datastream