

Finanziamenti. Lo spread rispetto ai variabili semplici può superare i 100 punti base

Il mutuo con rata protetta diventa sempre più caro

Vito Lops

Il mutuo con il cap, tra i preferiti dagli italiani nell'ultimo anno perché protegge le rate dal futuro aumento dei tassi oltre una certa soglia, sta diventando sempre più costoso. Analizzando le ultime offerte emerge, infatti, un crescente divario tra gli spread applicati al variabile semplice e quelli calcolati sui prodotti con cap. Divario che in alcuni casi supera i 100 punti base. Il che, tradotto in rate, significa che un mutuo a tasso variabile con cap di 150mila euro da rimborsare in 25 anni può costare fino a 75 euro in più al mese (con rate più care del 10% circa).

Secondo le elaborazioni di MutuiFrim il miglior mutuo a tasso variabile semplice si può ottenere oggi con uno spread dello 0,90% (Taeg, tasso annuo effettivo globale, 1,54%). Una soglia per cui la rata mensile, mantenendo l'esempio precedente, si attesta a 602,73 euro. Se lo stesso cliente volesse invece orientarsi su un variabile con cap avrebbe ben quattro istituti che lo propongono con spread dall'1,5 al 2,5% e Taeg dal 2,16 al 3,16%. Il più conveniente tra questi genererebbe una rata mensile di 647,53 euro ovvero circa 45 euro in più al mese per un esborso totale di 13mila euro in 25

anni. Quindi, è vero che il cap offre un vantaggio potenziale (blocca la lievitazione delle rate nel caso i tassi europei fossero alzati, in media, di oltre 200 punti base rispetto alla soglia attuale) ma il costo aggiuntivo va valutato con attenzione. Il divario tra variabile semplice e cap emerge anche dal dettaglio delle ultime offerte. Tra i nuovi mutui "semplici" si segnala il tasso variabile "Bello Basso" di Credem che parte da uno spread dello 0,95% (fino al 31 maggio 2010) per importi fino a 200mila euro e durate non superiori a 20 anni (è prevista la sottoscrizione obbligatoria di una polizza

Protezione Mutuo pacchetto garanzie vita e danni). Il Taeg si attesta al 2,397%. Lo stesso istituto ha da poco lanciato "Tasso protetto" che ripara da rialzi dei tassi superiori al 5,5%. Anche Webank è in campo con un mutuo variabile con cap al 5,5%, in fase promozionale sino al 30 giugno, con spread compresi nel range 1,6-1,7% agganciati sia al tasso Bce che all'Euribor (su MutuiOnline solo la "versione Euribor"). Gli spread possono essere ridotti dello 0,5% sottoscrivendo un'assicurazione vita e dello 0,10% con l'aggiunta di una polizza multirischi.

© RIPRODUZIONI RISERVATE

I fondi immobiliari italiani

Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1) (2)	Var. prezzo di Borsa/valore iniziale (2)
Atlantic 1	-1,14%	-31,46%	13,46%
Atlantic 2 - Berenice	-1,33%	-22,05%	72,18%
Bnl Portfolio Immobiliare	-0,30%	-32,21%	1,37%
Amundi Re Europa	1,33%	-49,04%	-38,95%
Amundi Re Italia	2,27%	-43,88%	15,93%
Caravaggio	-2,08%	-26,31%	-6,39%
Delta Immobiliare	0,83%	-59,10%	-62,49%
Estense Grande distribuzione	1,51%	-24,61%	9,74%
Europa Immobiliare n. 1	0,99%	-51,07%	-49,25%
Fondo Alpha	-0,94%	-34,94%	87,18%
Fondo Beta	-4,20%	-2,65%	77,00%
Immobiliarium 2001	0,00%	-22,43%	15,38%
Invest Real Security	0,27%	-47,93%	-36,29%
Investietico	-0,05%	-29,80%	14,08%
Obelisco	-0,46%	-50,16%	-46,25%
Olinda Fondo Shops	0,03%	-36,69%	26,44%
Piramide Globale	-0,28%	-18,17%	43,75%
Polis	-0,30%	-39,50%	0,71%
Risparmio Immob. Uno Energia	0,00%	3,72%	8,00%
Securfondo	3,00%	-23,07%	59,13%
Tecla Fondo Uffici	-2,92%	-21,86%	93,58%
Unicredit Immobiliare Uno	1,98%	-42,61%	10,61%
Valore Immobiliare Globale	-1,30%	-25,46%	35,12%

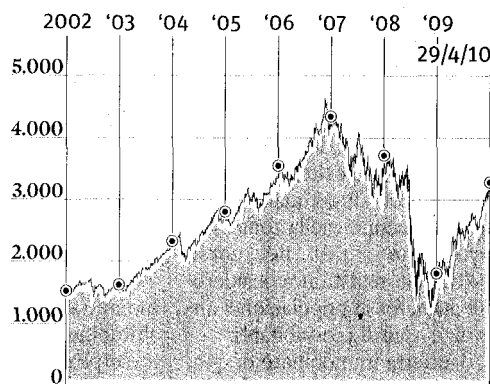
Nota: la variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana; (1) tutti i fondi hanno Nav al 31/12/2009, a esclusione di Atlantic 2 - Berenice che ha Nav al 31/03/2010; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi

Fonte: Ufficio studi del Sole 24 Ore

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 \$	3,27	71,12
Ftse/Nareit Equity Reits \$	3,46	74,76
Ftse/Nareit Mortgage Reits \$	1,14	38,20
Ftse/Nareit Hybrid Reits \$	6,79	118,10
Ftse/Nareit Real Estate 50 \$	3,46	71,70
Ftse Epra/Nareit Developed	1,27	60,58
Ftse Epra/Nareit United States	3,53	77,19
Ftse Epra/Nareit Dev Europe	-2,33	34,59
Ftse Epra/Nareit Dev Asia	0,05	53,08



Fonte: Thomson Reuters Datastream