

Conviene frazionare l'ipoteca?

Ci sono due opzioni per ottimizzare il rischio legato al tasso d'interesse: l'ipoteca mista e quella suddivisa in più tranche

/ 03.07.2023

Il mio partner e io vorremmo acquistare un immobile. Qual è il vantaggio di suddividere in più tranche l'importo dell'ipoteca e a cosa bisogna prestare attenzione?

Il frazionamento le consente di ottimizzare il rischio di tasso d'interesse della sua ipoteca. Può scegliere tra due opzioni: suddividere il finanziamento in più tipi di ipoteche oppure scaglionarlo in tranche con diverse durate.

Nel primo caso si tratta di un'ipoteca mista. Ecco un esempio: mettiamo che lei abbinì un'ipoteca fissa a un'ipoteca del mercato monetario, la quale si orienta al tasso d'interesse medio dei prestiti in denaro a breve termine sul mercato finanziario (Saron). Se scende il tasso d'interesse in questione, beneficia di costi inferiori per l'ipoteca Saron. In caso di aumento dei tassi, grazie all'ipoteca fissa può attutire in una certa misura tale incremento. Un altro vantaggio: una tranche Saron le consente di gestire flessibilmente l'ipoteca nel caso decida di estinguerla anticipatamente.

Quando invece l'ipoteca è suddivisa in più tranche con durate diverse, si tratta di un'ipoteca a scaglioni. In questo caso non deve rinnovare in una volta sola l'intera ipoteca, ma lo fa per tappe. Il vantaggio: se il rifinanziamento di una tranche coincide con un periodo di tassi di interesse elevati, non dovrà rinnovare l'intera ipoteca a un tasso elevato, ma soltanto la tranche in questione. Se un'altra tranche scade in una data successiva, per allora probabilmente la situazione dei tassi si presenterà diversa. L'importante è che l'intervallo tra le scadenze delle singole tranche sia sufficientemente lungo, di alcuni anni almeno.

Il frazionamento ha anche degli svantaggi, poiché nel corso degli anni grava sul budget in misura variabile. Un'ipoteca fissa, per contro, le offre maggiore sicurezza in termini di budget. Il frazionamento, inoltre, la vincola maggiormente all'istituto finanziario e questo rende più difficile trasferire l'ipoteca a un'altra banca, perché in tal caso potrebbe dover frazionare la cartella ipotecaria.