

Test Chi ha stipulato un prestito variabile finora ha speso meno, ma il punto di non ritorno è vicino

Mutui, la rata torna a respirare

Con il calo dell'Euribor risparmi da 20 a 40 euro il mese. Passare al fisso? Solo se il tasso è al 5,8/6%

DI GINO PAGLIUCA

Dai mercati finanziari arrivano finalmente buone notizie per chi ha in corso un mutuo a tasso variabile: l'Euribor ha iniziato in discesa il 2008. Rispetto alla media di dicembre 2007 a metà gennaio 2008 il tasso a tre mesi è diminuito di quasi quattro decimi, arrivando al 4,502%, mentre quello a un mese è ribassato addirittura di oltre sei decimi.

Per chi abbia un mutuo da 100 mila euro a venti anni avviato tra il 2003 e il 2005 si tratta di risparmiare sulla prossima rata tra i 20 e i 25 euro se l'Euribor di riferimento è quello trimestrale, mentre il guadagno sui prestiti indicizzati al parametro a un mese è di circa 40 euro.

Un'altra notizia che forse potrà consolare i debitori: ipotizzando mutui a 20 e 30 accessi cinque, quattro e tre anni fa chi ha scelto il variabile ha per ora speso meno che se avesse preferito il tasso fisso. Infatti l'importo delle rate pagate a tutto dicembre 2007 è, per chi ha optato per il variabile, minore di circa 6.000 euro per i mutui partiti a gennaio 2003 e di circa 2.000 per il prestito avviato nel 2004, mentre il vantaggio scema a un manipolo di euro per chi ha iniziato a versare rate nel 2005.

Sono conti che *CorriereEconomia* ha fatto prendendo per i mutui indicizzati l'andamento dell'Euribor trimestrale e adoperan-

do la media dei valori mensili, mentre i tassi fissi indicati sono quelli medi registrati nel mese di avvio dei mutui.

Ai numeri risultanti dalle tabelle si aggiunge anche il fatto che chi volesse estinguere il suo finanziamento variabile lo potrebbe fare con un sensibile vantaggio rispetto a chi avesse sottoscritto il prestito a rata costante, perché ha una minor quota di ca-

pitale residuo e una penale minore: 0,5% per il variabile, 1,9% per il fisso, come prescrive l'accordo Abi consumatori in tema di anticipata estinzione.

Tutto bene quindi per chi ha puntato sull'indicizzato? Fino ad oggi sì, ammesso che sia stato finora in grado di far fronte all'incremento della rata, cresciuta anche di 210 euro, e non abbia già dovuto operare una riconversio-

ne del vecchio finanziamento; per il domani però non c'è certezza. Abbiamo provato a ipotizzare che l'Euribor si cristallizzi al livello raggiunto la scorsa settimana: se il margine di vantaggio per il futuro nel caso del mutuo partito nel 2003 appare abbastanza sicuro, il guadagno si fa davvero risicato nell'ipotesi di mutuo avviato nel 2004 mentre per chi è partito nel 2005 si può ipotizzare una perdita; circa 3.500 euro per un prestito trentennale. Va però tenuto presente che la stipula di un mutuo variabile era una scelta obbligata: sarebbe stato pressoché impossibile acquistare un immobile, infatti, indebitandosi a tasso fisso.

Sono dati da leggere con prudenza, molto infatti dipenderà dall'andamento del costo del denaro nei prossimi tre-quattro anni: se i valori si attesteranno a livelli mediamente superiori a quello attuale la convenienza del variabile, dove ipotizzata, si ridurrà fino ad annullarsi mentre crescerebbe in maniera sostanziosa anche solo con una leggera riduzione dell'Euribor.

C'è incertezza sulle prossime mosse della Bce e oltretutto non è detto che le decisioni della banca centrale sarebbero del tutto recepite dal mercato finanziario: come mostra il grafico in alto da quando nel dicembre 2005 la Bce ha iniziato la manovra al rialzo del tasso di riferimento l'Euribor si è mosso con una logica propria. Per chi teme il futuro il passaggio al fisso appare consigliabile soprattutto se ottenuto con una rinegoziazione con il proprio istituto e comunque a tasso non superiore al 5,8-6%.

L'andamento del costo del denaro consiglia prudenza a chi deve avviare un mutuo oggi. La scelta del variabile in prospettiva potrebbe rivelarsi un'opportunità, ma il condizionale è d'obbligo. Se si vuole approfittare della possibilità di riduzioni di costo del denaro nel medio periodo è meglio prevedere forme di protezione delle rate o comunque condizioni contrattuali che consentano una via di uscita in caso di rialzo dei tassi, ad esempio lo switch senza spese al tasso fisso.

Trend

Rottamazione, molte richieste Ma le banche sono più severe

Un plebiscito per il tasso fisso. L'ultimo osservatorio del broker web MutuiOnline segnala che nel secondo semestre 2007 la preferenza delle richieste di nuovi finanziamenti è andata nel 77% dei casi al mutuo fisso, mentre solo il 20,7% ha optato per il variabile e uno scarno 2,2% si è indirizzato sul prestito a tasso ibrido.

Uno scenario del tutto agli antipodi rispetto a quello che si verificava nel 2004, con l'Euribor ai minimi storici. L'importo medio è stato 134mila euro, in leggera discesa rispetto ai semestri precedenti. La salita dei tassi porta all'allungamento della du-

rata dei mutui, che per il 36% sono erogati per 30 anni e oltre.

Una notizia che non sorprende è il boom delle richieste di sostituzione del vecchio finanziamento: il 36,5% del totale, a fronte del 10,6% della seconda parte del 2006. Interessante notare che se si passa dalle richieste alle effettive erogazioni la rottamazione riscuote un successo molto minore: solo il 20% dei mutui effettivamente stanziati sono ascrivibili a questa categoria, a dimostrazione che spesso chi si trova in difficoltà per pagare il vecchio mutuo non è considerato molto appetibile dalle altre banche.

I conti in tasca

Il budget di tre famiglie che hanno sottoscritto un finanziamento variabile di 100.000 euro

LE IPOTESI DI PARTENZA

Tasso variabile: a 20 anni Euribor 3 mesi + 1,30%, a 30 anni Euribor 3 mesi + 1,40%
Euribor calcolato sulla base della media mensile

Tasso fisso: condizioni medie rilevate all'epoca da CorriereEconomia

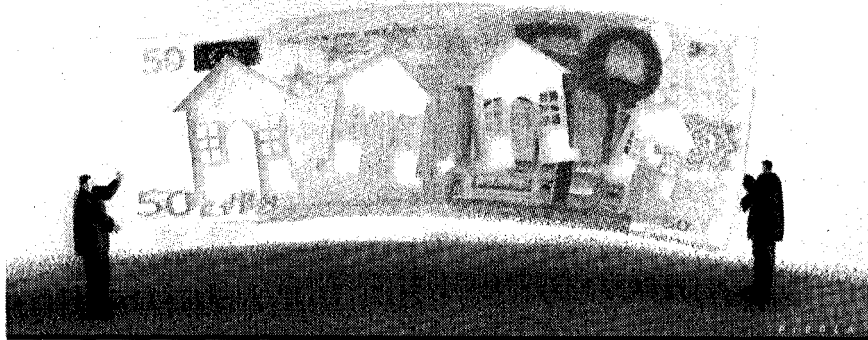
Valore finanziato 100mila euro

Mutuo di 100.000 euro stipulato a gennaio 2003	20 anni			30 anni		
	Variabile	Fisso	Differenza	Variabile	Fisso	Differenza
Tasso iniziale	4,18%	5,70%	-1,52%	4,28%	5,8%	-1,52%
Rata iniziale	616	699	-83	494	587	-106
Ultima rata pagata	761	699	62	642	587	55
Ammontare rate pagate a dicembre '07	35.776	41.954	-6.178	29.303	35.205	-5.902
Ammontare rate da pagare ancora*	123.036	125.862	-2.826	171.789	176.026	-4.237
Ammontare totale rate*	158.812	167.816	-9.004	201.092	211.231	-10.139

Mutuo di 100.000 euro stipulato a gennaio 2004	20 anni			30 anni		
	Variabile	Fisso	Differenza	Variabile	Fisso	Differenza
Tasso iniziale	3,42%	5,30%	-1,88%	3,52%	5,40%	-1,88%
Rata iniziale	576	677	-97	450	562	-112
Ultima rata pagata	776	677	99	666	562	106
Ammontare rate pagate a dicembre '07	30.568	32.479	-1.911	24.712	26.953	-2.241
Ammontare rate da pagare ancora*	129.431	129.914	-483	174.874	175.198	-324
Ammontare totale rate*	159.999	162.393	-2.394	199.586	202.151	-2.565

Mutuo di 100.000 euro stipulato a gennaio 2005	20 anni			30 anni		
	Variabile	Fisso	Differenza	Variabile	Fisso	Differenza
Tasso iniziale	3,48%	5,20%	-1,72%	3,58%	5,30%	-1,72%
Rata iniziale	579	671	-92	454	555	-101
Ultima rata pagata	789	671	118	675	555	120
Ammontare rate pagate a dicembre '07	23.711	24.158	-447	19.311	19.991	-680
Ammontare rate da pagare ancora*	139.504	136.895	2.609	183.391	179.919	3.472
Ammontare totale rate*	163.215	161.053	2.162	202.702	199.910	2.792

*Dati del mutuo variabile ipotizzati in costanza delle condizioni attuali

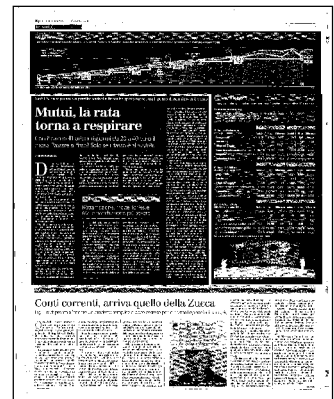
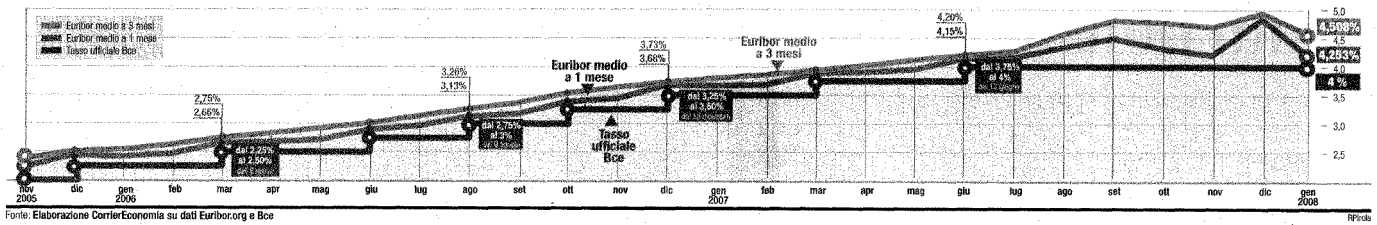


Fonte: elaborazione CorriereEconomia su dati Mutuonline

RPirola

La forbice

Il tasso Bce a confronto con l'euribor a 1 e a 3 mesi. Come si può vedere, dopo la bufera estiva, si sta restringendo il gap tra tassi di mercato e tassi ufficiali



L'articolo *Mutui la rata torna a respirare*

fa parte della [Rassegna stampa MutuiOnline](#) società del [Gruppo MutuiOnline](#)



Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di 40 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



Per confrontare le offerte di mutuo visita www.mutuonline.it