



Mutui, arriva il doppio binario

Chi sceglie il tasso variabile ha diritto all'alternativa Bce o Euribor

ROSA SERRANO

FISSO o variabile? Questo il classico dilemma che devono risolvere gli aspiranti mutuatari che sono intenzionati a chiedere alla banca un finanziamento per supportare l'acquisto della loro abitazione. Quest'anno la scelta è ancora più complicata perché oltre al "crollo" del variabile, il recente decreto anticrisi varato dal governo prevede il tasso variabile a doppio binario. Dal 1° gennaio 2009, infatti, le banche che offrono mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale devono assicurare ai consumatori la possibilità di stipulare contratti di mutuo a tasso variabile agganciati al tasso Bce. In pratica, avremo mutui a tasso variabile indicizzati all'indice Bce o aggiornati periodicamente in base all'andamento dell'Euribor. Il rischio è che le banche di fronte all'obbligo di offrire prodotti che garantiscono un tasso sicuramente meno esposto alle incertezze del mercato ed alle variazioni giornaliere dell'Euribor decidano di applicare al mutuo agganciato al tasso Bce spread particolarmente onerosi. E' quindi opportuno che chi pensa di accendere un mutuo attenda qualche settimana per poter analizzare l'intera gamma delle proposte che il sistema credito sfonerà per effetto di questa novità normativa.



L'obbligo per le banche: prodotti meno esposti alle incertezze del mercato

Bankitalia ha informato le banche che dal 1° marzo dovranno fornire alla clientela un ulteriore documento contenente informazioni generali sulle diverse tipologie di mutui offerti. E, inoltre, possibile che il Parlamento possa introdurre modificazioni anche significative. «Non va poi sottovalutato il fatto — spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline — che la Bce intervenga nuovamente sui tassi nei prossimi mesi con un ulteriore taglio che permetterebbe ai tassi variabili di calare ancora come minimo di un mezzo punto». Nella scelta del tasso è necessario tener presente che non si può sperare di scegliere un tasso che sarà sempre il più basso tra i due per tutta la durata del finanziamento. Occorre invece puntare su quello che maggiormente risponde alle proprie esigenze finanziarie: se non ci si vuole esporre alle varia-

zioni delle rate e dei tassi la soluzione di un tasso fisso, attualmente vicino ai minimi storici, potrebbe risultare preferibile. «La scelta della rata fissa — continua Anedda — potrebbe non comportare costi molto più alti del variabile, dato che rispetto ai minimi attuali è assai probabile che nell'arco di alcuni anni la situazione economica si normalizzi e il costo del denaro torni verso il 3% o anche il 4%». Chi invece vuole approfittare dell'attuale fase calante dell'Euribor può considerare la possibilità di stipulare un mutuo a tasso variabile; tuttavia, se opterà per questa decisione deve pianificare possibili impennate dei tassi nel futuro e, quindi, ragionare sulle sue possibilità di reddito nel medio e nel lungo periodo.

Come risulta dalla tabella pubblicata in pagina, per un mutuo trentennale di 150.000 euro a tasso fisso, sul sito di MutuiOnline sono disponibili prodotti che prevedono un tasso minimo del 4,50% e uno massimo del 5,75%. Per i mutui a tasso variabile si va

da un minimo del 3,41% ad un massimo del 4,21%. Nella scelta del finanziamento ideale, il primo dato da rilevare è il Taeg (cioè il tasso annuo effettivo globale). I mutuatari che attualmente pagano un fisso intorno al 6% si chiedono se non sia il caso di ri-

Il fisso, vicino ai minimi storici, in questo momento potrebbe essere preferibile

vedere le condizioni del proprio finanziamento chiedendo alla banca di rinegoziare il tasso oppure di utilizzare lo strumento della "surroga" che permette di spostare il mutuo presso un'altra banca che si dichiara disponibile ad applicare condizioni più favorevoli. Anche in questi casi è consigliabile attendere qualche settimana per verificare l'effettivo andamento dei tassi.



IMPORTO MEDIO DEL MUTUO IN TOSCANA			TASSI DEI MUTUI IN TOSCANA 2009			
In euro			Valore immobile 200.000 euro per un mutuo trentennale di 150.000 euro			
Provincia	Importo med. erogato per famiglia	Rata media annua stimata	Tasso %	Rata euro	Taeg %	
TASSO FISSO						
PRATO	113.344	12.147	CARIPARMA	4,50	760,03	4,64
FIRENZE	104.725	11.233	C.R.LUCCA,PISA,LIVORNO	5,01	806,15	5,22
SIENA	96.707	10.364	MONTE PASCHI SIENA	5,16	819,96	5,37
PISTOIA	92.690	9.933	BANCA TOSCANA	5,36	838,55	5,59
LIVORNO	79.151	8.482	C.R. FIRENZE	5,55	856,40	5,78
LUCCA	77.305	8.285	BNL	5,75	875,36	6,03
PISA	72.471	7.767	TASSO VARIABILE			
AREZZO	65.409	7.010	CARIPARMA	3,41	666,22	3,51
GROSSETO	62.933	6.744	C.R.LUCCA,PISA,LIVORNO	3,80	698,59	3,96
MASSA	55.278	5.924	MONTE PASCHI SIENA	3,91	708,53	4,06
Fonte: ns. elab. su dati Centro Studi Sintesi dati 2008			C.R.FIRENZE	4,11	725,84	4,28
			BANCA TOSCANA	4,11	725,84	4,28
			BNL	4,21	734,58	4,41
			Fonte: ns. elab. su dati MutuiOnline. Data rilevaz.: 5/01/2009			