

Mutui
LA SCELTAFisso o variabile,
un match in bilico
deciso dalla Bce

Euribor a 1 mese o a 3: la convenienza dipende anche da questo indice

Maximilian Cellino

■ Fisso o variabile? Per gli italiani non sembrano esistere mezze misure e, se tre anni fa il 70% dei mutui stipulati erano a tasso variabile, oggi la situazione è completamente ribaltata. In base ai dati del broker Mutuonline, tre risparmiatori su quattro si affidano ormai alla sicurezza della rata fissa.

Una scelta in parte emotiva, dettata com'è dall'aggravio che le ripetute mosse della Banca centrale europea (Bce) hanno esercitato sulle rate variabili da due anni a questa parte, e in parte giustificata dalle condizioni di mercato particolarmente favorevoli al fisso. A inizio 2005 la differenza fra le due alternative era, a parità di importo e di durata, anche superiore ai due punti percentuali. Oggi i tassi di partenza si sono sensibilmente avvicinati e pagando poche decine di euro in più al mese un risparmiatore si può mettere al riparo da sorprese con una rata invariata nel tempo. In alcuni casi si sfiora addirittura il paradosso: il tasso Irs a 10 anni (parametro base per il mutuo fisso) quota 4,54%, mentre l'Euribor a 3 mesi (uno dei benchmark utilizzati per il variabile) vale il 4,58 per cento. Ciò significa che per scadenze brevi e a parità di spread applicato dalle banche, il fisso risulta in partenza meno caro del variabile.

Resta da chiedersi se in uno spazio temporale ultradecennale la

scelta del fisso possa risultare la più conveniente per chi in questo momento si appresta a stipulare un mutuo. Una risposta univoca, naturalmente, non esiste. Di certo, l'opzione tasso fisso è in teoria finanziariamente più onerosa del variabile nel lungo termine, quantomeno perché scegliendola il risparmiatore non fa altro che trasferire il rischio di un futuro rialzo dei tassi alla banca, che naturalmente si fa pagare di più per il disturbo. La sicurezza di una rata che non cambierà mai nel corso del tempo è d'altra parte un concetto difficile da apprezzare, al quale ciascuno di noi assegna un valore diverso in base al proprio reddito e alla propensione al rischio. Senza contare, poi, che prevedere l'andamento dei tassi di interesse per i prossimi 20 o 30 anni è impresa francamente impossibile.

Volendo si può restringere il campo visivo ai prossimi due anni, che sono comunque significativi perché è nel periodo iniziale del mutuo che si paga la parte maggiore di interessi e si rischiano i sensibilissimi rialzi delle rate. E anche perché, con la portabilità del mutuo introdotta dal decreto Bersani (come si legge nell'articolo a fianco), si può sempre optare per una scelta temporanea, in attesa di cambiare formula con spese ridotte.

Il confronto premierebbe il fisso nel caso in cui la Bce dovesse aumentare di nuovo i tassi in maniera

più o meno aggressiva da qui a fine 2009 (fino al 5,5% nell'ipotesi peggiore e al 4,75% in quella intermedia). Uno scenario, questo, sul quale però al momento la gran parte degli analisti non è pronta a scommettere: «Con la Federal Reserve che molto probabilmente abbasserà ancora e con vigore il costo del denaro Usa - spiega Stefano Pignatelli, responsabile ufficio studi di Aritma I.F. - ritengo improbabile che Francoforte si muova in senso contrario. Entro il 2009 potremmo assistere a un rialzo dello 0,5% da parte della Bce, ma soltanto in presenza di ripresa economica vigorosa e inflazione elevata».

Ma la vera differenza, alla fine, sta nel parametro che si sceglie per l'elaborazione: a causa dell'andamento anomalo provocato dalla crisi di fiducia innescata dalla tempesta *subprime*, un mutuo a tasso variabile basato sull'Euribor a 3 mesi risulta decisamente più caro di uno che utilizza l'Euribor a un mese. Una differenza di quasi mezzo punto percentuale, che per un mutuo di 100mila euro a 20 anni significa un risparmio di 24 euro al mese. In questo caso il tasso variabile prevarrebbe (se pur per soli 88 euro) sul fisso anche nell'ipotesi di uno scenario mediamente rialzista per la Bce. A volte anche dai particolari all'apparenza trascurabili insignificanti si possono trarre vantaggi significativi.

Le previsioni. Gli analisti ritengono poco probabile un rialzo a breve

La surroga. Oggi il ministro Bersani ha convocato banche, notai e consumatori

Un confronto tra differenti scenari

La simulazione

■ Si ipotizza l'accensione di un mutuo di 100mila euro (valore immobile 200mila euro) della durata di 20 anni. Il piano di rimborso è costruito applicando uno spread dell'1% al tasso Eurirs a 20 anni per il fisso, mentre per il variabile si utilizzano i valori di base dell'Euribor a uno e a tre mesi rilevati il 9/11 (+ spread dell'1%).

Gli scenari

■ Da qui al 2009 si ipotizzano 3 rialzi da 25 punti base ciascuno da parte della Bce nel caso intermedio e 6 rialzi da 25 punti base nello scenario più negativo.

Per le attese di mercato si utilizzano i future sull'Euribor a tre mesi nei prossimi due anni.

I risultati

■ I tassi applicati sul variabile salgono fino al 7,08% nel caso di scenario molto negativo ed Euribor a 3 mesi (la rata mensile passa da 692 a 812 euro). Il fisso vince sempre nello scenario molto negativo (si risparmia fino a 1.516 euro). Nel caso di Euribor a un mese è invece il variabile a prevalere nello scenario intermedio, anche se per soli 88 euro. Il variabile, infine, vince (e di 1.045 euro) nel caso le attese di mercato dovessero essere confermate.

EURIBOR 3 MESI

Tasso variabile: euribor 3 mesi + spread 1%; tasso fisso: Irs 20 anni + spread 1%. Valori delle rate mensili in euro



EURIBOR 1 MESE

Tasso variabile: euribor 1 mese + spread 1%; tasso fisso: Irs 20 anni + spread 1%. Valori delle rate mensili in euro



Fonte: elaborazione Il Sole-24 Ore (dati al 9 novembre)

PER CHI PUNTA ALLA SOSTITUZIONE

Esempi di sostituzione mutuo. **Originario:** novembre 2003, durata 20 anni, tasso variabile (euribor 3 mesi + 1,50%). **Nuovo mutuo:** tasso fisso 5,55% (migliore offerta su www.mutuonline.it al 9 novembre 2007)

Importo mutuo originario (euro)	Tasso (%)		Rata mensile (euro)		Capitale residuo (euro)	Rata del nuovo mutuo (euro)	
	Novembre 2003	Novembre 2007	Novembre 2003	Novembre 2007		20 anni	30 anni
70.000	3,69	6,15	413	536	59.568	411	340
100.000	3,69	6,15	590	765	85.097	588	486
160.000	3,69	6,15	944	1.224	136.155	940	777

Fonte: elaborazione MutuOnline

La rinegoziazione è sempre possibile

Vitaliano D'Angerio

■ Sostituzione o surroga? Sono trascorsi otto mesi dal decreto Bersani-bis, che ha introdotto la portabilità dei mutui, ma i dubbi del cliente-risparmiatore sono ancora tanti. Una certezza però c'è: è detta dei consulenti, non bisogna mai scartare la possibilità di rinegoziare il finanziamento. A volte la semplice richiesta fa scattare una proposta migliorativa da parte dell'istituto di credito con cui si è stipulato il mutuo. «Può rivelarsi utile recarsi nella propria banca con un'offerta alternativa e migliore - suggerisce Roberto Anedda, responsabile marketing di Mutuonline.it -». Nel secondo semestre del 2007 stimiamo a quota 33% la richiesta di mutui per la sostituzione di quelli vecchi». Anche se poi l'erogazione effettiva non dovrebbe superare il 15 per cento.

La rottamazione dei finanziamenti è oggettivamente una novità nell'ingessato panorama italiano. Benché sia stata all'inizio recepita come un'operazione senza costi. Che invece ci sono. «Per la sostituzione del vecchio mutuo - ricorda Anedda - siamo nell'ordine dei 1.500 euro tutto compreso». La sostituzione tra l'altro consente di ottenere un importo aggiuntivo rispetto al precedente finanziamento. Una possibilità esclusa invece nella surroga: in questo caso viene estinto il precedente mutuo e la nuova banca è garantita nel finanziamento dalla stessa ipoteca.

Ed è sulla surroga che si sono accese le polemiche. Già presente nel codice civile dal

1942, tale istituto giuridico è stato rispolverato dal decreto Bersani bis per consentire di abbattere ulteriormente i costi legati all'accensione di un mutuo. Ma non tutto è filato liscio. Tanto che lunedì scorso è saltato il tavolo di trattative tra associazioni dei consumatori, Abi (l'associazione delle banche) e Notariato riuniti per individuare un compromesso economico e legale sulla portabilità.

Oggi si ritroveranno al ministero dello Sviluppo economico, convocati dal responsabile del dicastero, Pierluigi

LA ROTTAMAZIONE

Secondo Roberto Anedda (Mutuonline.it), i costi fissi per sostituire il vecchio contratto ammontano a 1.500 euro

Bersani. «La situazione è molto fluida. Ascolteremo cosa il ministro ha da dirci - dichiara Giulia Clarizio, consigliere nazionale del Notariato che partecipa al tavolo delle trattative -». Noi stiamo elaborando una procedura semplificativa della surroga perché ci rendiamo conto del problema sociale». Con tale procedimento, i notai mirano a contestualizzare le diverse fasi (tre almeno) che caratterizzano la surroga. Secondo indiscrezioni, le spese notarili in tal modo si attesterebbero tra 400 e 500 euro. «Non voglio dare cifre - aggiunge Clarizio -». Comunque i costi vareranno sulla base delle prestazioni che verranno richieste».