

Come cambia la rata del mutuo

Nei grafici sottostanti è stato simulato l'impatto della variazione dell'Euribor (+0,25%, stabile, -0,25%) in due ipotesi. Per "Chi ha già il mutuo" è stato ipotizzato un prestito a 20 e 30 anni da 100mila euro acceso nel gennaio 2008, tasso variabile Euribor 3 mesi + 1%; per "Chi lo deve sottoscrivere oggi" è stata considerata la migliore offerta per finanziamenti a 20 e 30 anni da 100mila euro rilevata da www.mutuonline.it il 13 aprile 2012

MUTUO A TASSO FISSO

IN OGNI SCENARIO

CHI HA GIÀ IL MUTUO

Tasso fisso.

Qualunque variazione dell'Euribor non cambia assolutamente nulla sui mutui a tasso fisso, la cui rata rimane costante proprio perchè il tasso di riferimento è per definizione "fisso".

Chi già ha acceso un mutuo a tasso fisso può valutare se fare eventualmente una surroga e puntare così su un mutuo a tasso variabile. Un'ipotesi è quella di «passare oggi al mutuo a tasso variabile - spiega Roberto Anedda, vicepresidente di Mutuonline.it - ma a patto, ovviamente, di valutarne la convenienza: se il differenziale tra tasso fisso e variabile non fosse molto elevato sarebbe un passaggio ingiustificato».

LE RICHIESTE PER DURATA (%)

30-40 anni



25 anni



20 anni



15 anni



<= 10 anni



MUTUO A TASSO VARIABILE

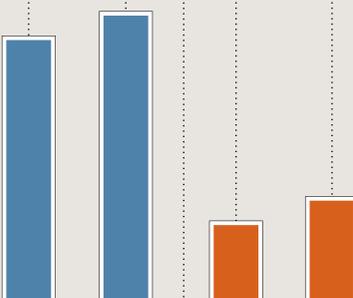
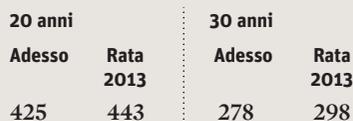
SE L'EURIBOR SALE



CHI HA GIÀ IL MUTUO

Variabile puro.

L'ipotesi di un rialzo dell'Euribor è uno degli scenari possibili da mettere in conto da qua a un anno. Secondo i contratti future scambiati sul mercato londinese Liffe, l'Euribor dovrebbe scendere allo 0,66% a settembre 2012 per poi iniziare una lenta ma costante risalita fino a quota 1,9% nel 2016. Per chi già detiene un mutuo a tasso variabile, tuttavia, l'impatto di un eventuale rialzo avrebbe conseguenze più che contenute: su un mutuo a 20 anni da 100mila euro, la rata salirebbe dai 425 euro attuali a quota 443 euro. Qualche dubbio di scelta in più potrebbe sorgere invece in caso di rialzi più sostenuti: ma in quel caso, inevitabilmente, anche il tasso Irs (e quindi il costo del mutuo a tasso fisso) salirebbe.



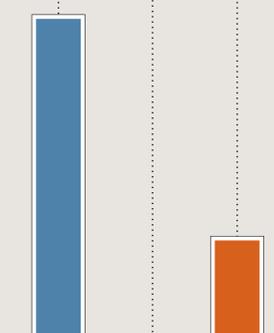
SE L'EURIBOR È STABILE



CHI HA GIÀ IL MUTUO

Variabile puro.

Nel caso del mantenimento dell'Euribor sui livelli attuali per il prossimo anno, chi oggi è sottoscrittore di un mutuo a tasso variabile può dormire sonni tranquilli. La rata sarebbe ai livelli minimi e all'orizzonte non ci sarebbero prospettive di aumento. Come detto si tratta tuttavia solo di uno scenario ipotetico. Nel lungo periodo, infatti, il tasso di riferimento è destinato inevitabilmente a lievitare, anche in virtù di uno scenario macroeconomico che auspicabilmente tenderà a migliorare. Finché però questa condizione ideale sussiste, conviene mettere da parte un po' di denaro risparmiato, che sarà utile quando i tassi tenderanno a riprendere quota.



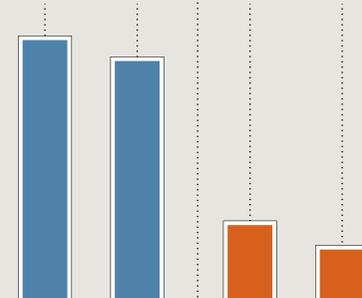
SE L'EURIBOR SCENDE



CHI HA GIÀ IL MUTUO

Variabile puro.

È un'ipotesi accademica ma è pur sempre un'ipotesi. Un calo dell'Euribor dello 0,25 per cento nel giro di un anno è infatti un'eventualità estrema che però porterebbe il costo di un mutuo a tasso variabile sui valori e costi che un mutuatario ha già visto nei mesi scorsi. Difficile però ritenere che l'Euribor possa mantenersi su livelli progressivamente bassi per molto tempo. Secondo i futures dell'Euribor, l'Euribor a 3 mesi dovrebbe portarsi all'1,9% nel 2016. Un aumento insomma è comunque da mettere in conto anche se in misura graduale. Poiché si parte da valori minimi, come quelli attuali, qualsiasi ripartenza potrebbe essere ben assorbita.



CHI LO DEVE SOTTOSCRIVERE OGGI

Il problema, in questo caso, è valutare tra il costo del fisso e quello del variabile. E difficilmente, in questo caso, si può pensare che il fisso sia competitivo: complice il peso dello spread praticato dalle banche, è improbabile trovare sul mercato offerte a tasso fisso sotto il tasso 5,8%, mentre si trovano facilmente mutui a tasso variabile al 3,2%. Se si suppone che i tassi rimangano bassi alla luce della situazione economica attuale, «non è ipotizzabile che il divario tra fisso e variabile si colmi rapidamente - spiega Anedda - A questo punto è meglio puntare al variabile, risparmiare l'extragadagno e metterlo da parte quando, prima o poi, l'Euribor tornerà a salire».

LE RICHIESTE PER TIPO DI TASSO (%)

Misto



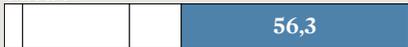
Fisso



Variabile con cap

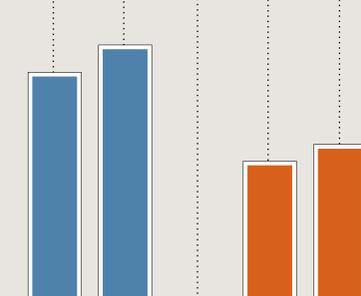


Variabile



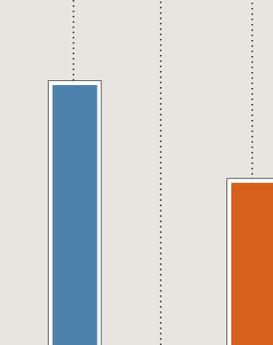
CHI LO DEVE SOTTOSCRIVERE OGGI

Chi deve sottoscrivere oggi un mutuo a tasso variabile deve mettere necessariamente in conto un rialzo dei tassi di riferimento anche nel giro di breve tempo. Il fatto che i tassi siano raso terra è un situazione eccezionale, va detto. Ma anche un aumento dello 0,25% dell'Euribor farebbe cambiare il peso della rata in maniera comunque limitata. In caso di un mutuo acceso oggi su una somma di 100mila euro su una scadenza 20ennale, la rata passerebbe da 583 a 603 euro. Un aumento di 20 euro circa sarebbe l'aggravio mensile anche nel caso di un mutuo a 30 anni: la rata passerebbe infatti da 452 a 472 euro.



CHI LO DEVE SOTTOSCRIVERE OGGI

Tutto bene? Teoricamente sì. L'ipotesi che entro il prossimo anno l'Euribor rimanga stabile può certamente rendere sereni i sottoscrittori di un mutuo a tasso variabile, la cui rata (nell'ipotesi di un mutuo a 20 anni da 100mila euro) si assesterebbe a 583 euro, che scendono a 452 euro nel caso di un mutuo a 30 anni. In questo, come negli altri casi considerati qui accanto, non si può dimenticare che il costo finale della rata non è funzione solamente dell'Euribor ma anche dello spread applicato dagli istituti. E, come si può notare dal grafico in alto nella pagina, il differenziale può avere un andamento del tutto legato dall'Euribor stesso. La rata finale, insomma, potrebbe comunque salire anche se l'Euribor scendesse o rimanesse stabile.



CHI LO DEVE SOTTOSCRIVERE OGGI

Per chi deve sottoscrivere un mutuo a tasso variabile, l'ipotesi di un ulteriore ribasso dell'Euribor dai già sufficientemente bassi livelli attuali è intrigante ma poco probabile. Un taglio dell'Euribor dello 0,25% nel caso di un mutuo da 100mila euro a 30 anni farebbe scendere la rata dai 452 euro di oggi a 432 euro, con un risparmio di 20 euro. Vale comunque la pena ricordare che è impensabile che un mutuatario possa beneficiare di un tasso variabile come quello odierno per gli anni a venire. Ecco perchè conviene mettere in conto un tasso almeno di 2-3 punti percentuali a quello odierno e calcolare su questo nuovo tasso la sostenibilità della rata nel lungo periodo.

