

Immobili



La nuova mossa di Trichet
Il caro-rata

Dopo la Bce Indicizzati ancora in vantaggio. Ma in un anno la spesa per 100 mila euro finanziati è già salita di 80 euro al mese

Mutui Domare i tassi in sella al centauro

I prestiti misti, che prevedono la possibilità di cambiare formula a scadenza prestabilita, consentono di sfruttare la convenienza dei variabili senza pagare un pegno elevato quando si decide di passare al fisso

DI GINO PAGLIUCA

Quando si dice l'Europa unita. A Roma stangono i risparmiatori con l'aumento dell'imposta sul deposito titoli. E a Francoforte lo fanno con i debitori. L'aumento di 25 centesimi del tasso di riferimento deciso dalla Bce comporterà, visto che l'Euribor si è già adeguato, un incremento di circa 20 euro al mese per un mutuo variabile con debito residuo di 100mila euro.

Un aumento all'apparenza modesto, ma che si aggiunge a quelli già accumulatisi dalla primavera 2010. Chi avesse avviato, ad esempio, un prestito da 100mila euro a 20 anni un anno fa, ipotizzando uno spread dell'1,5%, pagava 518 euro. Oggi l'esborso è di 599 euro. Per i 30 anni la rata è passata da 382 a 464 euro.

Il vantaggio resta

L'Euribor a 1 mese venerdì ha quotato 1,43%, quello a tre mesi si è attestato a 1,62%. Anche così, però, i prestiti variabili costano ancora oltre due punti in meno rispetto ai tassi fissi; per chi deve avviare un nuovo finanziamento da 100mila euro a 20 anni, con spread dell'1,5%, significa dover pagare una rata iniziale di 567 euro contro i 679 euro dei fissi. Perché la scelta della rata che non cambia mai finisce per risultare conveniente è necessario che l'Euribor si situi costantemente sopra il 3%.

Se ci si limita all'orizzonte di breve periodo la previsione è che nel giro di un anno ci potranno essere ancora due o al massimo tre manovre da 25 centesimi della Bce, dato che l'Euribor a 12 mesi quota al 2,23%. E se si allarga l'orizzonte temporale al quinquennio, il costo dell'Euribor non dovrebbe arrivare al livello di guardia. Anche qui non lo dice la sfera di cristallo ma una serie di numeri: quelli che misurano gli interessi a cui le banche si scambiano tra loro denaro. L'Eurirs a 2 anni è al 2,23%, a 3 anni al 2,44% e a 5 anni

La mappa

Le condizioni applicate dai principali istituti per i mutui misti

Banca	Durata periodo iniziale	Tipo di tasso	Tasso iniziale	Rata iniziale	Rata iniziale a 30 anni	Opzioni successive	Parametro indicizzazione
	2 anni	Fisso	Eurirs 2 anni + 1,35%	577,39 €	446,26 €	Fisso 2 anni	Eurirs 2 anni + 1,35%
		Variabile	Euribor 3 mesi 360 +1,35%	544,64 €	410,89 €	Variabile 2 anni	Euribor 3 mesi 360 +1,35%
Bancoposta	5 anni	Fisso	Eurirs 5 anni + 1,35%	611,26 €	483,20 €	Fisso 5 anni	Eurirs 5 anni + 1,35%
		Variabile	Euribor 3 mesi 360 +1,35%	544,64 €	410,89 €	Variabile 5 anni	Euribor 3 mesi 360 +1,35%
	10 anni	Fisso	Eurirs 10 anni + 1,35%	646,22 €	521,65 €	Fisso 10 anni	Eurirs 10 anni + 1,35%
		Variabile	Euribor 3 mesi 360 +1,35%	544,64 €	410,89 €	Variabile 10 anni	Euribor 3 mesi 360 +1,35%
Banca popolare dell'Emilia Romagna*	5 anni	Fisso	Eurirs 5 anni + 1,9%	640,77 €	527,69 €	Fisso 5 anni	Eurirs 5 anni + 1,9%
		Variabile	Euribor 3 m +1,9%	587,70 €	468,81 €	Variabile 5 anni	Euribor 3 m +1,9%
Banca popolare di Milano	5 anni	Fisso	Eurirs 5 anni + 2%	646,22 €	521,65 €	Fisso 5 anni	Eurirs 5 anni + 2%
		Variabile	Euribor 3 m 360 +2%	592,89 €	463,12 €	Variabile 5 anni	Euribor 3 m 360 +2%
Intesa SanPaolo	3 anni	Fisso**	3,99%	586,65 €	476,84 €	Fisso 3 anni	Eurirs 3 anni + 1,45%
		Variabile	Euribor 1 mese + 1,45%	542,17 €	408,24 €	Variabile 3 anni	Euribor 1 mese + 1,45%
	5 anni	Fisso**	4,39%	608,13 €	500,17 €	Fisso 5 anni	Eurirs 5 anni + 1,45%
		Variabile	Euribor 1 mese + 1,45%	542,17 €	408,24 €	Variabile 5 anni	Euribor 1 mese + 1,45%
Unicredit	2 anni	Fisso	Eurirs 2 anni + 1,80%	600,72 €	471,67 €	Fisso 2 anni	Eurirs 2 anni + 1,80%
		Variabile	Euribor 3 mesi + 1,80%	567,20 €	435,21 €	Variabile 2 anni	Euribor 3 mesi + 1,80%
	5 anni	Fisso	Eurirs 2 anni + 1,80%	600,72 €	471,67 €	Fisso 5 anni	Eurirs 2 anni + 1,80%
		Variabile	Euribor 3 mesi + 1,80%	567,20 €	435,21 €	Variabile 5 anni	Euribor 3 mesi + 1,80%

* spread aumentati di 20 centesimi per durate superiori a 20 anni; ** rata calcolata su 21 anni

Fonte: elaborazione CorriereEconomia

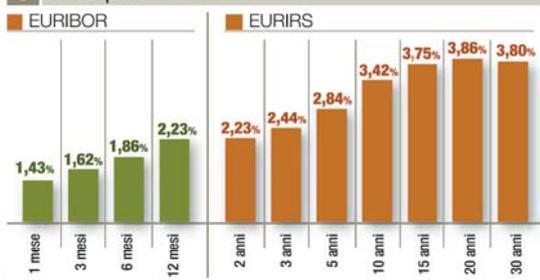
In manovra Jean-Claude Trichet, governatore uscente della Bce: finita la tregua, due rialzi dei tassi in pochi mesi

ni al 2,84%. Per spiegarci meglio: Eurirs a cinque anni significa che per questo periodo chi stipula un contratto di swap si fa remunerare al 2,84% e offre in cambio il valo-



© Archivio Unione Europea

I due parametri



Fonte: elaborazione CorriereEconomia

parametrato all'Eurirs di durata pari a quella dell'opzione. E non, quindi, sull'intera durata del prestito. I misti sono definiti anche mutui centauri, come la figura mitologica metà uomo e metà cavallo, per il connubio tra i due tipi di tasso.

Un misto con switch biennale nel periodo a tasso fisso è indicizzato a un Eurirs del 2,30%. Se ipotizziamo uno spread all'1,5% significa pagare per i primi due anni una rata di 595 euro, 32 in più di quanti se ne verserebbero con il variabile puro, ma basta ipotizzare due manovre al rialzo della Bce per andare in vantaggio. Rispetto al fisso, invece, per due anni si incamera un guadagno sicuro di 84 euro al mese, ovvero circa 2.000 euro nel biennio.

«La scelta di un prodotto che consente di cambiare idea senza costi aggiuntivi e con parametri predeterminati — dice Roberto Anedda, vicepresidente di Mutuonline — non dà la certezza che si finirà sempre per esercitare l'opzione più conveniente, ma consente di pianificare il budget con poche oscillazioni, riducendo i rischi del variabile e diminuendo la spesa rispetto a quella che si affronterebbe con un fisso».

A spingere per questa soluzione, oggi poco praticata, potrebbe essere la maggiore consapevolezza dei clienti del fatto che il

rapporto costo/opportunità dei mutui con il tetto, ancora molto richiesti ma con popolarità in calo, non è così favorevole come appare a prima vista. Stefano Rossini, amministratore delegato di FairOne, la società che gestisce il portale mutui Supermarket, afferma: «Sempre più spesso i clienti ci chiedono se sia opportuno pagare un extra costo di 50-60 centesimi per tutta la durata a fronte di una protezione che scatta a livelli molto elevati, oggi al 5,70%. Con una maggioranza di spread più modesta, uno-due deci-

mi di punto rispetto ai prodotti solo fissi o solo variabili, il mutuo misto garantisce flessibilità nella gestione del debito».

Il misto è una soluzione convincente anche per chi il mutuo lo vorrebbe surrogare perché timoroso dell'andamento dei tassi; sembra invece ancora prematura l'ipotesi di rottamare un tasso variabile con un mutuo solo a tasso fisso.

una prima fase (da due a cinque anni) a tasso fisso o variabile e poi, con cadenza pari a quella del periodo iniziale, lasciano la possibilità di scegliere se cambiare o mantenere la precedente modalità di calcolo degli interessi. Minore è la durata dei periodi, maggiore la flessibilità e maggiore la convenienza nel caso il costo del denaro dovessero schizzare all'insù, perché in genere il calcolo del tasso fisso è

re dell'Euribor trimestrale. Il presupposto di un contratto del genere da parte di chi lo offre è la convinzione che l'Euribor a tre mesi starà sotto il 2,84% nella media del quinquennio.

L'alternativa

I numeri che abbiamo appena citato ci consentono di segnalare l'opportunità che oggi possono rappresentare i mutui misti. Sono prestiti che prevedono

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'articolo *Domare i tassi in sella al centauro* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



Lista della spesa:

- Pane ✓
- Yogurt ✓
- Latte ✓
- Uova ✓
- Mutuo ?

**Da oggi,
scegliere il tuo
Mutuo
è semplice...**

**Come andare
al Supermercato**

 Oltre 230 offerte mutui, fino al 100%

 Servizio amichevole e gratuito

 -30% Tassi Variabili da 2,66% e Fissi da 5,01%*

RICHIEDI ONLINE IL TUO MUTUO E RISPARMIA >>

* Rilevazioni TAN effettuate il 5/7/2011 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 150.000 Euro

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket è un servizio di FairOne S.p.A., mediatore creditizio regolamentato da Banca d'Italia, iscrizione n. 135534.

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta