

Tassi dei mutui in salita

Le mosse per arginare gli aumenti delle rate

Con gli interventi Bce attesi in estate in 12 mesi il rialzo sfiora il 60 per cento

Vito Lops

In 10 mesi la Bce ha alzato i tassi di 375 punti base. Ultimo aggiornamento l'aumento di giovedì di 25 punti base, posizionando così il tasso sui depositi al 3,25% e il tasso di rifinanziamento principale al 3,75%. Ai mutuatari interessa più da vicino il primo perché è sul tasso sui depositi (pagato dalla Bce alle banche che vi parcheggiano le riserve) che sono tarati gli indici Euribor, utilizzati per calcolare le rate dei prestiti ipotecari a tasso variabile.

Ci si chiede a questo punto se questa manovra possa essere sufficiente per mettere la parola fine alla guerra contro l'inflazione. Se analizziamo i dati asettici, ovvero l'inflazione "core" dell'Eurozona (quella che non tiene conto dei prezzi degli energetici e degli alimentari) al 5,6%, la Bce non può dire di aver terminato il lavoro. Perché normalmente il costo del denaro deve sovrastare l'inflazione per avere chance importanti di abbatterla. A questo punto, delle due l'una. O scende rapidamente l'inflazione oppure la Bce dovrà mettere mano ancora ai tassi. I futuri sugli Euribor a 3 mesi aspettano altri due rialzi da qui

a fine anno proiettando l'indice dal 3,25% al 3,7%. Dopodiché si aspettano una flessione al 2,9% (dicembre 2024) e al 2,8% (dicembre 2025). Quindi i tassi potrebbero anche essere non lontani dal picco - a patto che l'inflazione core scenda nei prossimi mesi - ma questo non vuol dire che rivedremo i tassi bassissimi a cui ci siamo abituati negli ultimi 7-8 anni.

Sono considerazioni che i mutuatari - tanto quelli che valutano adesso una nuova stipula tanto coloro che sono già alle prese con un piano di ammortamento e stanno eventualmente valutando di migliorarlo attraverso la rinegoziazione con la propria banca o la surroga con un altro istituto - dovrebbero fare per valutare la mossa a loro più confacente.

I dati indicano che chi sta pagando un tasso variabile ha visto la propria rata salire - in riferimento a un mutuo a 30 anni di 140mila per un immobile dal valore di 200mila euro - da 488 euro di gennaio 2022 a 740 euro di maggio. E se la Bce alzò ancora a luglio e a settembre la rata sfiorerebbe i 780 euro, per un aumento complessivo di circa il 60%, da quando la Bce ha avviato questo percorso di strette per contrastare un costo della vita in stile anni '80.

Quale opzione si ha per arginare questa impennata? Si può lavorare su due fronti. Il primo riguarda l'abbattimento del debito residuo, per chi ha liquidità in eccesso. A questi tassi è un'operazione conveniente che aiuta il mutuatario a smarcarsi immediatamente di una quota di interessi. Ol-

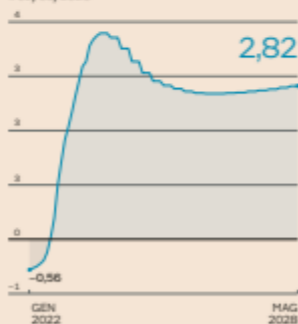
tre a ciò ci si può muovere sull'ottimizzazione del tasso. Perché ipotizzando che si stia pagando uno spread dell'1%, e dovendo sommare l'Euribor (proiettato al 3,7% entro fine anno) molti mutuatari variabili si avvicineranno al 5%. Altri, quelli con spread in panca più elevati, lo supereranno. In questi casi la surroga più che un'opzione perché le migliori offerte potrebbero consentire di scendere al 3,5-4%. Il fisso vince il confronto anche per i nuovi mutui dato che si può orbitare anche intorno al 3% a fronte di variabili che non scendono sotto il 4%. Da ricordare che era dal 2008 che il variabile non costava in partenza più del fisso. «Analizzando le richieste di mutuo raccolte sul canale online, il tasso fisso ha spiegato nello scorso mese di aprile oltre il 95% delle preferenze. Questo sia perché ci si attendono nuovi rialzi degli Euribor, ma anche perché numerosi mutui a tasso fisso presentano sin dall'inizio tassi fitti e rate significativamente più basse degli omologhi mutui a tasso variabile - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -». Setra la fine del 2022 e l'inizio 2023, chi intendeva surrogare il proprio mutuo da variabile a fisso lo faceva nell'attesa di risparmi futuri, a maggio si ha la certezza di ottenere una rata più bassa sin dalla prima rata nel momento della surroga del proprio mutuo a tasso variabile verso un nuovo mutuo a tasso fisso. Quasi sicuramente tale risparmio sarà destinato ad aumentare nei prossimi mesi».

© MUTUISUPERMARKET

SULLA SCIA DELLA BCE. La dinamica delle rate

ANDAMENTO STORICO E ATTESO DELL'EURIBOR 3 MESI

Per il periodo Gennaio 2022 - Maggio 2023 indicati i valori medi dell'Euribor 3 mesi. Per i valori attesi da Giugno 2023 a Maggio 2028 estrapolati i dati dalle quotazioni del Futures sull'Euribor 3 mesi scambiati sul Mercato Liffe di Londra aggiornati il 02/05/2023



LE MIGLIORI OFFERTE

Importo richiesto € 140.000 e durata del mutuo 30 anni, immobile situato a Milano del valore di € 200.000, richiedente di 34 anni con reddito mensile € 2.400

Mutuo Acquisto

SIMULAZIONE A TASSO FISSO

ISTITUTO	INDICE	SPREAD (%)	TAN (%)	RATA (€)	TAEQ (%)
1. Crédit Agricole	Tasso Fisso	-	2,99	589,5	3,19
2. Sella	Tasso Fisso	-	3,50	629,0	3,70
3. WIDIBA	IRS	0,95	3,52	630,2	3,75

SIMULAZIONE A TASSO VARIABILE

ISTITUTO	INDICE	SPREAD (%)	TAN (%)	RATA (€)	TAEQ (%)
1. Sella	Euribor 3 mesi	0,65	3,95	656,3	4,06
2. ING	Euribor 3 mesi	0,70	4,19	662,1	4,19
3. SPER Banca	Euribor 3 mesi	0,95	4,05	672,4	4,22

ANDAMENTO DELLE MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO A TASSO VARIABILE

Importo richiesto € 140.000, durata 30 anni, immobile situato a Milano del valore di € 200.000, richiedente di 34 anni con reddito mensile € 2.400

PERIODO	MIGLIOR TASSO VARIABILE - 30 ANNI (%)	IMPORTO RATA - 30 ANNI (€)	AUMENTO RATA - 30 ANNI (%)
GEN 2022	0,37	488,66	-
FEB 2022	0,39	489,96	0%
MAR 2022	0,45	492,90	1%
APR 2022	0,50	496,54	2%
MAG 2022	0,50	496,54	2%
GIU 2022	0,66	506,39	4%
LUG 2022	0,75	511,93	5%
AGO 2022	1,19	629,79	10%
SET 2022	1,17	628,46	10%
OTT 2022	1,64	669,17	16%
NOV 2022	1,82	681,20	19%
DIC 2022	1,91	687,28	20%
GEN 2023	2,66	699,40	31%
FEB 2023	2,88	699,19	34%
MAR 2023	3,20	678,56	39%
APR 2023	3,40	693,39	42%
MAG 2023	4,01	739,74	51%
LUG 2023*	4,26	799,22	56%
SET 2023*	4,51	779,96	59%

(*) ipotizzato un ulteriore rialzo dei migliori tassi variabili pari allo 0,25% a luglio 2023 e pari ad un ulteriore 0,25% a set 2023, incrementi volti ad assorbire gli aumenti attesi del tasso BCE

Mutuo surroga

SIMULAZIONE A TASSO FISSO

ISTITUTO	INDICE	SPREAD (%)	TAN (%)	RATA (€)	TAEQ (%)
1. Crédit Agricole	Tasso Fisso	-	3,35	617,0	3,49
2. SPER Banca	Tasso Fisso	-	3,94	663,5	4,06
3. Intesa Sanpaolo	Tasso Fisso	-	3,95	664,3	4,13

SIMULAZIONE A TASSO VARIABILE

ISTITUTO	INDICE	SPREAD (%)	TAN (%)	RATA (€)	TAEQ (%)
1. Credem	Euribor 3 mesi	0,95	4,22	695,9	4,37
2. SPER Banca	Euribor 3 mesi	1,20	4,40	701,1	4,54
3. ING	Euribor 3 mesi	1,20	4,51	702,6	4,60