



# Mutui l'era del variabile

La Bce pronta a tagliare giovedì il costo del denaro portandolo al 2%  
Con il tasso non fisso in media risparmi fino a 200 euro all'anno

## LO SCENARIO

SANDRA RICCIO

MILANO

**L**a Bce, salvo sorprese, giovedì taglierà i tassi d'interesse dello 0,25% portandoli al 2% e darà le indicazioni prospettiche sulla politica monetaria per la seconda metà dell'anno. Una decisione che rappresenta un cambio di passo per chi deve scegliere il tipo di mutuo per acquistare casa.

Per quasi tre anni il tasso fisso è stato più conveniente del variabile. Una situazione particolare dovuta alla delicata fase di mercato e agli aggressivi rialzi del costo del denaro ad opera della Banca centrale presieduta da Christine Lagarde. Ora si torna alla norma: il variabile è diventato di nuovo più conveniente. La novità può rappresentare una buona notizia per le famiglie in cerca di un finanziamento per l'acquisto della casa. Scegliendo il variabile otterranno una rata più bassa a fine mese. Il risparmio però è ancora minimo. Occorrerà aspettare ancora del tempo per vedere un vero vantaggio. Il taglio del costo del denaro ad opera della Bce atteso in settimana (25 punti base) potrebbe dare una spinta a questo trend.

Tuttavia c'è anche un altro

aspetto che incide: se è vero che il variabile, lato Euribor cioè l'indice di riferimento dei variabili, è più basso rispetto al fisso (Irs) è anche vero che gli spread applicati dalle banche a questo tipo di tasso sono ancora più alti rispetto a quelli aggiunti al fisso. Questo rende la convenienza del variabile ancora esigua e pari a pochi punti base.

«Per un mutuo tradizionale di 150.000 euro in 30 anni per un immobile del valore di 220.000 euro, la migliore offerta a tasso fisso è di Crédit Agricole con un tan del 2,70%, una rata di euro 567,84 e un taeg del 2,93% - spiega Guido Bertolino, responsabile Business Development in MutuiSupermarket.it -. La migliore offerta a tasso variabile è quella di ING con un tan del 2,60%, una rata di euro 560,48 e un taeg del 2,74%.

L'esperto analizza che nonostante l'Euribor 3 mesi sia più basso dell'Irs a 20-30 anni di 60-70 punti base, il miglior variabile costa solo 20 bassi point in meno in termini di taeg.

Tenendo conto che i merca-





ti si aspettano un calo ulteriore dell'Euribor di 25 punti, è possibile che questo divario aumenti in favore del variabile. «In passato - prosegue Bertolino - quando il tasso variabile veniva scelto da quasi la metà dei richiedenti la differenza tra tassi fissi e variabili si aggravava intorno al punto percentuale ovvero 100 punti base, differenza ben superiore rispetto ai livelli attuali». Facendo qualche calcolo per gli esperti su un mutuo da 100-200mila euro con tasso Euribor la nuova rata da pagare dovrebbe oscillare tra 12 e 24 euro al mese, 144-288 euro all'anno.

Occorre tuttavia fare bene attenzione a eventuali rischi e incognite. È risaputo che il tasso fisso, che generalmente costa più del variabile, è sì più caro, ma offre la protezione della rata fissa per sempre. Il variabile invece cambia insieme alle decisioni della Bce. Ed è quello che è accaduto negli an-

ni scorsi con molte famiglie che si sono trovate a pagare molto di più a fine mese.

Quali sono le previsioni? «Secondo Nicoletta Papucci, direttrice marketing di Mutuonline.it, «in base alle curve di forward, il valore dell'Euribor a 1 e 3 mesi scenderà sotto quota 2% all'inizio di luglio (al 23 maggio è al 2,09% per la scadenza 1 mese e 2,04% a 3 mesi, ndr), per calare ulteriormente fino a raggiungere il minimo a febbraio attorno all'1,6%». Salvo stravolgimenti legati al clima di incertezza degli ultimi mesi, il tasso dei mutui a tasso variabile dovrebbe dunque calare ancora nei prossimi mesi.

Dopo il rialzo di inizio marzo, il valore dell'Irs sembra essersi stabilizzato su quota 2,76% per la scadenza a 30 anni e 2,67% per quella a 20 anni. Nonostante il clima di incertezza, le proiezioni riguardo i Bund trentennali (riferimento per l'Euris) indicano

stabilità fino a dicembre: il tan del tasso fisso dovrebbe dunque mantenersi costante attorno al 3,00-3,10%. In pratica, al momento le due tipologie di finanziamento sono equivalenti, con una leggera convenienza per il tasso variabile. «Per chi vuole avere la sicurezza di una rata mensile sempre costante nel tempo - conclude l'esperta di Mutuonline.it - il consiglio è quello di scegliere il tasso fisso, mentre chi vuole risparmiare - soprattutto alla luce degli ulteriori cali previsti nei prossimi mesi - può optare per il tasso fisso. Qualunque tipologia di finanziamento si scelga ora, l'opportunità della surroga è sempre disponibile». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Christine Lagarde, presidente della Banca centrale europea



