

18 ottobre 2010

## Euribor all'1% ma con un mutuo variabile medio si risparmiano 150 euro al mese rispetto al fisso

di Vito Lops

L'Euribor a 3 mesi (con base di calcolo 360 giorni) è tornato all'1%, livello che non eguagliava dal luglio 2009. Questa soglia - [già superata la settimana scorsa dall'indice con base di calcolo a 365 giorni](#) - spinge oggi [l'andamento dei titoli bancari a Piazza Affari](#), penalizzati negli ultimi mesi anche dalla debolezza di questo parametro che impatta, nel bene e nel male, sui margini delle operazioni del credito. Ma coloro che hanno stipulato un mutuo a tasso variabile, che pure sono interessati all'andamento degli indici Euribor devono preoccuparsi?

Tanto più perché sono in rialzo anche gli indici Euribor a 1 mese (allo 0,784% dallo 0,777) e a 6 mesi (all'1,223% dall'1,216), ovvero le altre "ancore" più diffuse in Italia per il calcolo, con l'aggiunta dello spread, delle rate dei mutui a tasso variabile.

**Che fare?** Prima di decidere se è bene correre ai ripari cercando la via della surroga (presso un'altra banca) o proponendo una rinegoziazione (alla propria banca, ricordando che quest'ultima non è obbligata a rivedere le condizioni contrattuali) è meglio fare due calcoli. «I recenti mini-scatti degli Euribor hanno un impatto marginale sui mutui - spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline.it -. Non c'è quindi motivo di preoccuparsi. Considerando, infatti, che per un mutuo di 100mila euro a 20 anni un aumento dell'Euribor di 25 punti base (0,25%, ndr) corrisponde a un aumento di rata di 15 euro, il rincaro dell'Euribor negli ultimi mesi di 40 punti base ha comportato un aumento medio delle rate fra 16 e i 24 euro a seconda delle varie condizioni da considerare (spread, durata residua, etc., ndr) - Se prendiamo un mutuo di 130mila euro, cioè l'importo medio oggi richiesto, andiamo tra i 20 e i 31 euro a rata».

**Parlando di mutui a tasso variabile**, quindi, siamo sempre su soglie scontate rispetto alla media storica degli indici Euribor (3%) e all'attuale fisso (nelle migliori condizioni si può stipulare al 4,2%). «L'impatto sulle rate variabili del rialzo degli Euribor negli ultimi mesi è limitato - conferma Oscar Carlig, responsabile degli accordi bancari di Frimm mediazione mutui&prestiti -. Nel caso di un mutuo medio di 130mila euro con un piano di rimborso a 20 anni si paga in questo momento una rata di 682,56 euro, ipotizzando uno spread medio dell'1,4 per cento. La stessa rata pochi mesi fa, con l'Euribor a 3 mesi allo 0,7%, era pari a 663,82 euro, quindi 19 euro in meno. Se l'Euribor salisse nei prossimi mesi all'1,25% la rata si porterebbe a 698,41 euro, 16 euro in più rispetto ai livelli attuali. All'1,5% avremo un tasso del 2,9% con rata 714,49 euro. Se invece partissimo oggi con un fisso alle stesse condizioni (durata 20 anni e spread 1,4%, ndr) avremo una rata di 801 euro ipotizzando un tasso fisso al 4,2% e una da 822,44 al tasso del 4,5 per cento. C'è quindi ancora un forte margine di convenienza partendo o restando con il variabile, di circa 150 euro al mese».

**Allo stesso tempo va ricordato che i mutui a tasso fisso**, per effetto dell'eccezionale caduta degli indici Eurirs a cui sono agganciati, viaggiano ai minimi storici. «Per questo motivo - ricorda Anedda - per chi vuole dormire sonni tranquilli la via della surroga a un fisso non sarebbe sbagliata seguendo una logica finanziaria di lungo periodo. Certo, si pagherebbe nei prossimi anni una rata più consistente ma ci si assicurerebbe fin da ora un fisso a condizioni vantaggiose che difficilmente, a crisi definitivamente superata, si troverà sul mercato».

**I dubbi restano ma, per fortuna, qualsiasi decisione si prenda è difficile sbagliare** in questa fase di tassi (sia variabili che fissi) eccezionalmente bassi. Tassi che rimarranno bassi almeno per i prossimi 2-3 anni. I [contratti future sull'andamento dell'Euribor a 3 mesi](#) indicano, infatti, che a fine 2011 l'Euribor dovrebbe attestarsi all'1,38% (38 punti base in più rispetto al livello toccato oggi) per poi continuare a salire lentamente fino al 2,5% nel terzo trimestre del 2014.

18 ottobre 2010

---

 Redazione Online | Tutti i servizi | I più cercati | Pubblicità

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

partners **eEconomista**