

Anche i valori del tasso interbancario si stanno alzando dopo 30 mesi di quiete in cui sono stati toccati i minimi valori storici

Mutui: occhio al tasso variabile

Scegliere quello giusto per le proprie esigenze non è affatto semplice, soprattutto in questo momento di rialzi dell'inflazione e dell'Euribor

di **Giulio Crocitti**

Il mondo dei mutui è un sistema complesso e articolato. Scegliere quello giusto diventa ogni giorno più difficile. Il cittadino comune che sta per accenderne uno viene bombardato da definizioni astruse come mutui a tasso fisso, mutui a tasso variabile o con Cap. Capire quale convenga di più non è affatto semplice. E bisogna fare anche i conti con i valori del tasso interban-

«Gli analisti ritengono che nel mese di aprile la Bce possa attuare una stretta monetaria di 25 punti e in luglio di altri 25 portando il tasso all'1,5%» spiega Carmine Santoriello, responsabile del settore creditizio di Frimm

cario che si stanno alzando dopo due anni e mezzo di quiete in cui sono stati toccati i minimi valori storici e il governatore della Banca centrale europea Jean-Claude Trichet ha addirittura indicato che ad aprile l'Eurotower potrebbe rialzare i tassi a causa delle crescenti preoccupazioni sul fronte dell'inflazione. Intanto i primi ritocchi all'insù si sono già verificati - nella seconda settimana di marzo l'Euribor a 1 mese è salito dallo 0,897% allo 0,904% mentre l'Euribor a 3 mesi è aumentato dall'1,16 all'1,172 - impaurendo chi sta rimborsando un mutuo a tasso variabile, finanziamento che segue da vicino proprio l'andamento degli indici Euribor (circa il 98% dei mutui indicizzati in essere) e del tasso Bce. Nessun problema invece per chi ha acceso un mutuo a tasso fisso.

«Ed è probabile che nei prossimi tempi questi aggiornamenti al rialzo continueranno», spiega Carmine Santoriello, responsabile del settore creditizio di Frimm. «La direzione a breve termine è infatti quella dell'1,25%, il livello a cui Trichet dovrebbe portare il costo del denaro nella prossima riunione programmata per il 7 aprile. Gli analisti, poi, ritengono che nel prossimo mese di luglio la Banca centrale europea possa attuare una nuova stretta



monetaria di altri 25 punti base portando il tasso di riferimento all'1,5%». E non finisce qui perché se si dà uno sguardo ai future sull'Euribor a 3 mesi scambiati sul mercato londinese Liffe, si capisce che le proiezioni lo indicano a quota 2,16% per fine 2011. Alla fine dell'anno successivo il tasso interbancario potrebbe poi crescere quasi fino al 3% per ritrovarsi al 3,2% nel 2013 e al 3,5% nel 2014. Il destino del mutuo a tasso variabile è dunque irrimediabilmente segnato a favore del fisso? «No o meglio, non proprio dal momento che il divario tra le migliori offerte è ancora ampio», continua Santoriello. «E poi non si può dimenticare che la protezione, il cosiddetto mutuo con Cap ovvero un finanziamento a tasso variabile in cui la crescita del tasso è limitata a un tetto oltre il quale non può crescere, esercita comunque un certo fascino. Volendo fare una breve simulazione, è possibile verificare che accendendo un mutuo di 150.000 euro da rimborsare in 25 anni, oggi si spunta un Taeg (Tasso annuo effettivo globale che comprende oltre agli interessi i costi accessori) variabile che si attesta sul

2,11% e un Taeg fisso che si aggira intorno al 4,6%». La differenza che intercorre fra i due è molto simile a quella che c'è tra l'attuale tasso di interesse della Bce (circa l'1%) e il livello di tassi atteso per fine 2014 (3,5%): sembra dunque che la strada più conveniente da percorrere per chi intende stipulare un nuovo mutuo sia quella del tasso variabile con opzione in modo che sia possibile passare al fisso dopo un certo numero di anni.

Nella seconda settimana di marzo l'Euribor a un mese è salito dallo 0,897% allo 0,904% mentre l'Euribor a 3 mesi è aumentato dall'1,16 all'1,172, impaurendo chi ha un mutuo a tasso variabile. Nessun problema per chi ha acceso un mutuo a tasso fisso

Gli annunci integrali con eventuali perizie sono consultabili sul sito www.astepress.it