

Per i mutui a tasso variabile è ora di aprire il paracadute

di Teresa Campo

L'attacco russo all'Ucraina ha (per ora) raffreddato la voglia di stretta monetaria da parte delle banche centrali. Tirano così un sospiro di sollievo i tassi di interesse e quindi anche quelli dei mutui, le cui previsioni di rialzo sembrano slittare di almeno un trimestre. Si tratta però solo di una tregua, perché l'inflazione continua a correre e il conflitto ha ulteriormente spinto al rialzo le quotazioni di prodotti energetici e di altre materie prime. Tornando ai mutui, è noto l'aumento di quelli a tasso fisso ancorati all'Irs, in rialzo già da mesi anche se per ora senza effetti significativi sul costo dei finanziamenti. A preoccupare ora però è anche l'Euribor, il parametro cui sono indicizzati i prodotti a tasso variabile. Per ora resta in territorio negativo: a gennaio 2022 l'Euribor 3 mesi era al -0,58%, a febbraio a -0,52%. «Le quotazioni dei future Euribor 3 mesi scambiati sul mercato Liffe di Londra prospettano però un andamento rialzista e anche piuttosto rapido», sottolinea Guido Bertolino, responsabile business development di MutuiSupermarket. «Le aspettative sui future sono ancora difficili da decifrare: a inizio ottobre 2020 l'Euribor quotava -0,55% con l'aspettativa di riportarsi in positivo a partire

da giugno 2025. Ora invece lo zero è previsto fino al termine del 2022 o a inizio 2023, dopodiché si stima un aumento di 50 punti base. In termini di esborso economico per il mutuatario, ipotizzando un finanziamento di 140 mila euro indicizzato a Euribor 3 mesi più spread dell'1%, ciò comporta un aumento della rata tra 27 e 30 euro al mese, ovvero da 4.500 a 10 mila euro di interessi in più nel corso dell'intera vita del prestito in base alla sua durata e dell'apprezzamento dell'Euribor stesso. Le scadenze previste sono a 15, 20, 25 e 30 anni».

La buona notizia è che da almeno un paio d'anni, con il crollo dei tassi Irs e quindi con l'avvento dei mutui a tasso fisso a costi irrisori (ancora oggi sono disponibili prodotti con scadenza a 20-30 anni a un tasso finito dell'1-1,20%), il 90% dei nuovi mutuatari opta fin da subito per il tasso fisso assicurandosi un costo molto basso per sempre. E anche gran parte dei vecchi mutuatari grazie alla surroga è passata al fisso. «Agli altri val la pena di ricordare che l'aggravio può arrivare anche a 20 mila euro e

che quindi è più conveniente passare al tasso fisso, benché in aumento», conclude Bertolino. «Il risultato è una rata costante nel tempo seppure lievemente più alta, per un costo complessivo meno oneroso». (riproduzione riservata)



POTENZIALE AUMENTO DELLA RATA DI UN MUTUO A TASSO VARIABILE

Stima in diversi scenari di aumento del tasso - Mutuo a tasso variabile da 140.000 euro; tasso iniziale: Euribor 3 mesi + 1%

	Mutuo a 15 anni	Mutuo a 20 anni	Mutuo a 25 anni	Mutuo a 30 anni
Rata attuale alla sottoscrizione mutuo	805,07 €	610,69 €	494,10 €	416,41 €
Crescita Euribor + 0,10%				
Aumento rata	4,49 €	4,60 €	4,69 €	4,76 €
Nuova rata	809,56 €	615,29 €	498,79 €	421,17 €
Interessi aggiuntivi da pagare*	754,32 €	1.048,80 €	1.350,72 €	1.656,48 €
Crescita Euribor + 0,20%				
Aumento rata	10,13 €	10,39 €	10,59 €	10,75 €
Nuova rata	815,20 €	621,08 €	504,69 €	427,16 €
Interessi aggiuntivi da pagare*	1.701,84 €	2.368,92 €	3.049,92 €	3.741,00 €
Crescita Euribor + 0,25%				
Aumento rata	12,96 €	13,30 €	13,55 €	13,76 €
Nuova rata	818,03 €	623,99 €	507,65 €	430,17 €
Interessi aggiuntivi da pagare*	2.177,28 €	3.032,40 €	3.902,40 €	4.788,48 €
Crescita Euribor + 0,50%				
Aumento rata	27,20 €	27,96 €	28,54 €	29,04 €
Nuova rata	832,27 €	638,65 €	522,64 €	445,45 €
Interessi aggiuntivi da pagare*	4.569,60 €	6.374,88 €	8.219,52 €	10.105,92 €
Crescita Euribor + 0,75%				
Aumento rata	41,60 €	42,84 €	43,82 €	44,66 €
Nuova rata	846,67 €	653,53 €	537,92 €	461,07 €
Interessi aggiuntivi da pagare*	6.988,80 €	9.767,52 €	12.620,16 €	15.541,68 €
Crescita Euribor + 1,00%				
Aumento rata	56,16 €	57,94 €	59,37 €	60,62 €
Nuova rata	861,23 €	668,63 €	553,47 €	477,03 €
Interessi aggiuntivi da pagare*	9.434,88 €	13.210,32 €	17.098,56 €	21.095,76 €

* Calcolati su durata residua del mutuo dopo i primi 12 mesi di ammortamento mutuo

Fonte: XX

RAFICA MF-MILANO FINANZA

