

di **TOBIA DE STEFANO**



■ C'è chi è pronto a scommettere che il decimo rialzo, quello che ha portato il costo del denaro in Europa al 4,5%, sarà l'ultimo della serie. Sarebbe un'ottima notizia. In buona parte, però, si tratta degli stessi analisti che scommettevano anche contro l'aumento dei tassi di giovedì, perché **Christine Lagarde**, vista la situazione di grande incertezza economica non si sarebbe azzardata e perpetuare la sua politica monetaria restrittiva. E invece sappiamo tutti come è andata a finire, con fonti del Mef che ieri hanno evidenziato la contrarietà del ministro **Giorgetti** rispetto alla decisione di Francoforte. Insomma, l'incertezza per gli italiani che hanno un mutuo a tasso variabile o comunque che pensano di accedere a un prestito per comprare casa resta immutata, anzi, adesso diventa ancora più difficile capire che strada prendere. Al punto che, dati alla mano, aumenta il numero di famiglie o potenziali acquirenti di un immobile che decide di rimandare. Per la serie: aspettiamo che le nubi si diradino prima di prendere un impegno così importante.

Scelta in tanti casi obbligata più che voluta. «Dopo l'ultimo rialzo», spiega alla *Verità* **Guido Bertolino**, responsabile business development di MutuiSupermarket, «è prevedibile che gli indici Euribor, il parametro di riferimento dei variabili, continueranno a salire ben oltre il tetto massimo del 3,90% che la curva dei futures prevedeva appena una settimana fa per la fine del 2023. Non solo, perché è altrettanto nelle cose che il dietrofront pronosticato a inizio 2024 arriverà un bel po' di mesi più avanti». Vuol dire che siamo di fronte a una situazione in divenire, che molto dipenderà dai dati sull'inflazione delle prossime settimane, ma soprattutto che nei mesi a venire il costo dei mutui a tasso variabile è destinato ancora ad aumentare e restare su livelli alti per un bel po'. «Chi ha un variabile», continua **Bertolino**, «deve mettere in conto un aumento di almeno 20 punti ba-

Tra negoziazione e surroga ecco come difendere i mutui dalle follie della Lagarde

L'ennesimo rialzo della Bce porterà a nuovi aumenti dei variabili almeno di 0,20 punti. C'è spazio per risparmiare passando al fisso: ma tutto dipende dalla durata

I MIGLIORI PRESTITI SUL MERCATO

Surroga da variabile a fisso

Simulazione per un mutuo di 140.000 euro su un immobile del valore di 220.000 euro in 30 anni

Pos.	Istituto	Tan	Rata (euro)	Taeg
1	Bper Banca	4,05%	672,42	4,17%
2	Banco di Sardegna	4,05%	672,42	4,20%
3	Credem	4,09%	675,67	4,24%
4	Bnl	4,15%	680,54	4,26%
5	Intesa Sanpaolo	4,15%	680,54	4,34%
6	Webank	4,40%	701,07	4,49%
7	Banco Bpm	4,42%	702,72	4,60%
8	Ing	5,70%	807,06	5,85%

Tan: tasso effettivo
Taeg: costo complessivo



se entro la fine dell'anno ed avere la consapevolezza che l'incremento potrà proseguire anche a inizio 2024. Comunque il calo dei tassi variabili sarà più lento e in là nel tempo rispetto a quello che si pensava».

Diversa la situazione per

l'Irs, l'indice di riferimento dei mutui a tasso fisso. «È probabile», spiega ancora l'esperto di prestiti immobiliari, «che anche l'Eurirs subisca dei contraccolpi rispetto alle decisioni della Bce e aumenti nelle prossime settimane. Con ogni probabilità

I migliori variabili

Mutuo di 140.000 euro su un immobile del valore di 220.000 euro in 30 anni

Pos.	Istituto	Spread	Tan	Rata (euro)	Taeg
1	Banca Sella	0,65%	4,50%	709,36	4,74%
2	Ing	0,70%	4,55%	709,57	4,75%
3	Banco di Sardegna*	1,00%	4,64%	721,47	4,88%
4	Bper Banca*	1,05%	4,75%	730,31	4,96%
5	Banco Bpm*	1,15%	4,77%	732,08	4,97%

I migliori fissi

Pos.	Istituto	Tan	Rata (euro)	Taeg
1	Bnl	3,50%	628,66	3,69%
2	Credem	3,56%	633,36	3,85%
3	Bper Banca*	3,70%	644,40	3,87%
4	Banco di Sardegna*	3,70%	644,40	3,89%
5	Banco Bpm*	3,82%	653,94	3,99%

* Mutui assistiti dalla garanzia del Fondo di Garanzia Prima Casa Consap

Fonte: MutuiSupermarket

LaVerità

l'aumento impatterà di più sugli Irs a breve, 5 e 10 anni, piuttosto che quelli a lungo termine 20, 25 e 30 anni». Morale della favola: si apre una piccola finestra temporale all'interno della quale gli italiani che hanno sottoscritto un prestito a tasso variabile de-

vono prendere una decisione e valutare (ovviamente molto dipende dal tasso e dalla durata residua di ciascun contratto) se passare al fisso, perché «poi» potrebbe essere troppo tardi.

Visto che i tassi variabili continueranno a salire anco-

ra per un po' e rimarranno alti più a lungo di quanto si pensava fino a ieri, il miglior modo per difendersi dall'aumento del costo del denaro potrebbe essere quello di trasformare il proprio mutuo da variabile a fisso e cercare di farlo prima che anche gli Irs recepiscano l'aumento del costo del denaro della Bce. Come? «Le strade sono due: rinegoziazione con la propria banca o surroga con un nuovo istituto», evidenzia ancora l'esperto. «Oggi le migliori offerte di surroga hanno dei Tan (il tasso di interesse puro) di poco superiori al 4%, valori sicuramente più bassi dei tassi applicati ai mutui a tasso variabile sottoscritti qualche anno fa che con spread medi dell'1% oggi avranno dei Tan tra il 4,60% e il 5% e sono destinati a crescere ancora».

Nella tabella a fianco, per esempio, vediamo che i migliori fissi con surroga sono quelli proposti da Bper che offre un tasso del 4,05% e un Taeg (il costo complessivo) del 4,17%. Al secondo posto c'è il Banco di Sardegna al 4,20%, al terzo Credem, 4,24%, quindi Bnl al 4,26% e Intesa San Paolo al 4,34%.

Questi numeri vanno però letti avendo ben presente che oggi chi dovesse sottoscrivere un mutuo da zero avrebbe come migliore offerta per il variabile, quella di Banca Sella, con un Taeg del 4,74%, contro il 3,69%, che è la proposta più conveniente sul fisso messa sul mercato da Bnl.

Al tempo stesso non va dimenticato che i variabili probabilmente cresceranno ancora un po' nei prossimi mesi, ma il grosso dei rialzi c'è già stato. Difficilmente, nonostante la scarsa flessibilità dimostrata dalla **Lagarde** che nella Bce ha avuto l'ingrato compito di sostituire **Mario Draghi**, avremo dei tassi sopra il 5%. E quindi se si va oggi a sostituire un variabile con un fisso, bisogna aver ben presente la durata residua del contratto di mutuo. Se per esempio restano ancora 20 anni di rate da pagare, val la pena considerare che oggi, molti analisti danno quasi per certa una discesa dei tassi e quindi dell'Euribor a partire dal 2025. Anche se, la storia insegna, che spesso gli analisti non ci prendono.