

Tassi sull'ottovolante

Almeno sotto questo aspetto il 2008, la cui partenza è stata disastrosa per le borse di tutto il mondo, è iniziato bene. E i possessori di un mutuo ora possono contare su rate meno salate rispetto alla fine del 2007

Silvia, 96 mila euro di mutuo a tasso variabile ancora da pagare nei prossimi 14 anni. Da giugno ha visto la rata salire dai 797,51 euro fino al massimo di 837,62 euro di novembre. A dicembre invece sconto di 26 euro con ritorno a quota 813,91. Piccolo sconto anche per Angelo, 11 anni e 52.300 euro ancora da restituire: dai 560 euro di settembre è salito a novembre a un massimo di 568.

Poi ritorno a quota 560. Niente tregua invece per Maria, che continua a vedere la rata salire (80 euro in più nell'ultimo mese e 240 mila euro ancora da rimborsare nei prossimi 27 anni), senza soluzione di continuità.

Come è possibile, visto che tutti e tre si sono indebitati a tasso variabile negli ultimi anni, e che i tassi sono uguali per tutti?

Tutta colpa dell'Euribor. Che finora negli ultimi due anni si è mosso solo al rialzo, ma che per fortuna talvolta si muove anche in discesa.

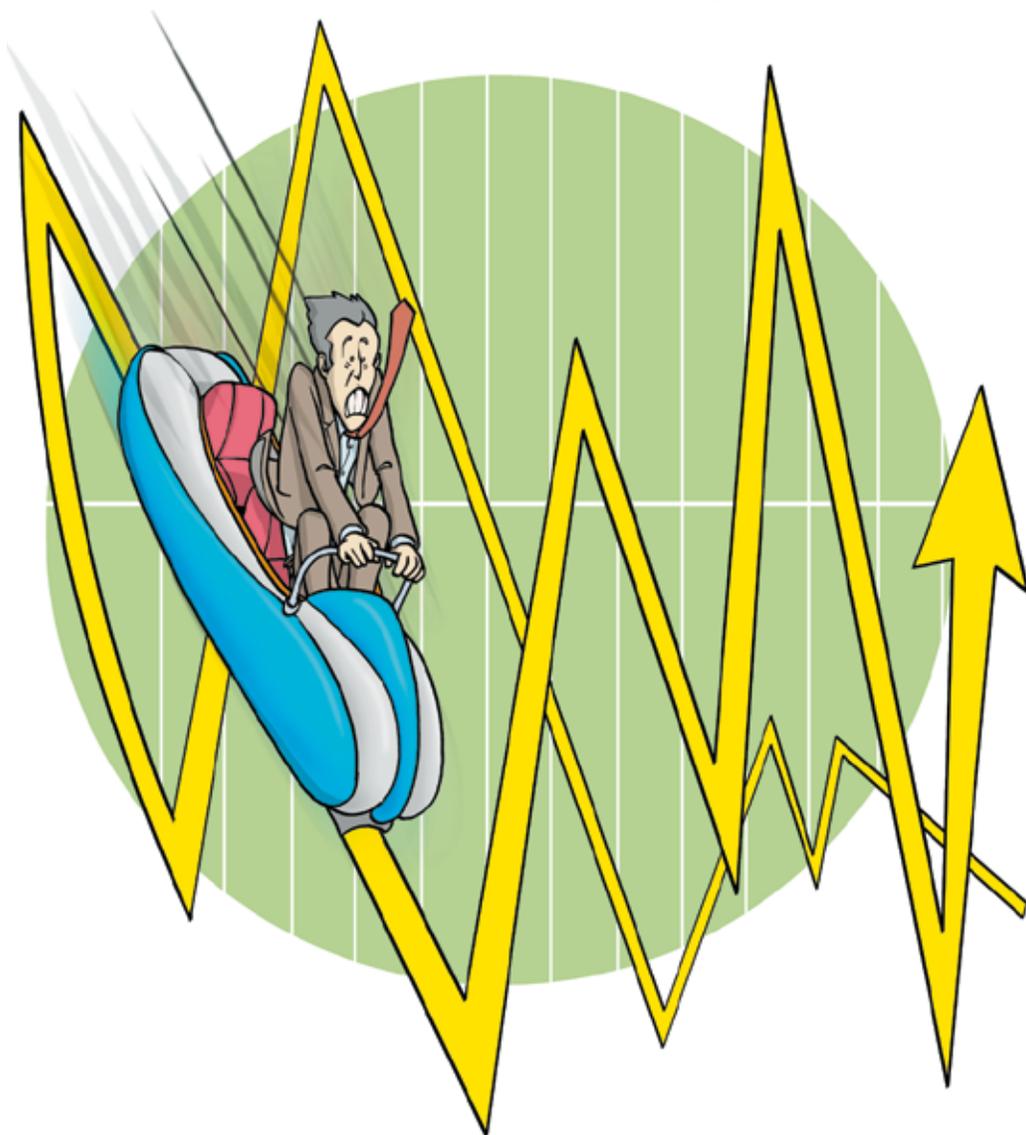
L'indice di riferimento per i mutui a tasso variabile, ma anche termometro sensibilissimo della crisi di liquidità del sistema (l'Euribor è il tasso interbancario, quello cioè a cui le banche scambiano il denaro tra di loro), dopo la bufera degli ultimi mesi che l'aveva fatto bruscamente impennare, ultimamente si è infatti leggermente calmato.

Ne sanno qualcosa, come appena visto, i molti che negli anni passati hanno acceso un mutuo indicizzato, e che da due anni in qua hanno visto la rata mensile salire costantemente, per accelerare ulteriormente proprio negli ultimi mesi.

L'Euribor infatti sale in parallelo con il tasso ufficiale decretato dalla Banca centrale europea, ma anche in funzione dell'andamento del sistema. La carenza di liquidità partita quest'estate con la crisi dei mutui subprime americani si è riversata innanzitutto sul tasso interbancario e più in generale sui tassi a breve, sia pure con lievi sfumature tra l'uno e l'altro.

Questione di giorni, di mesi e di medie. Lo stesso Euribor, tra l'altro, esiste in varie versioni. I più comunemente usati per i mutui indicizzati sono quello a un mese e a tre mesi, ma talvolta si ricorre anche a quello a sei mesi. Si muovono in modo analogo ma non uguale, sia nell'entità (anche se il

Le minori tensioni sul mercato monetario hanno fatto scendere Euribor e rate dei prestiti indicizzati. Ma non per tutti



tasso in genere è più alto man mano che si allunga la scadenza, con una differenza di una decina di centesimi tra uno e l'altro) sia nelle tempistiche di rialzo e ribasso, per cui già questo può giustificare in parte la differenza di comportamento della rata. Ma non è ancora tutto. Ogni banca, infatti,

in genere adotta un metodo diverso di rilevazione del tasso Euribor. Può variare il giorno di rilevazione, per esempio il primo del mese o l'ultimo, o metà, e le differenze possono essere di parecchi centesimi, visto che appunto si tratta di un parametro estremamente sensibile.

Portabilità e sostituzione contro gli eccessi dell'Euribor

Infine, alcune banche prendono un valore puntuale, cioè il dato di un giorno preciso, mentre altre, proprio per eliminare i picchi dell'andamento del parametro, preferiscono ricorrere a una media, in genere mensile, ma anche qui molte sono le possibili variazioni sul tema.

Dai minimi ai massimi. Da qui le molte differenze rilevabili tra una rata e l'altra, pur a parità di durata, tasso e ammontare del mutuo. Le tabelle in pagina elaborate da Mutuonline ne forniscono un esempio. In realtà, le variazioni di valore possono sembrare tutto sommato limitate, la rata mensile minima pagata è di 682 euro (Euribor a un mese rilevato il primo giorno del mese, dato di novembre) e la massima di 736 (Euribor a tre mesi, media mensile, dato rilevato a dicembre), ma le differenze possono diventare molto più vistose man mano che si sale con l'ammontare del mutuo ancora da pagare, con la durata e con lo spread. Nell'esempio di Mutuonline è stato infatti ipotizzato uno spread dell'1%, in realtà inferiore alla media di mercato che si aggira intorno all'1,4-1,5%, visto che negli anni scorsi i mutui erano un po' più cari rispetto a oggi. In ultimo, nel tempo le differenze di rata tendono ad annullarsi.

Come si può rilevare dalla rata media calcolata su tutto il 2007, si vede che nel caso di Euribor a 1 mese la rata media è di 675 euro nel caso che la rilevazione venga effettuata il primo giorno del mese, e di 677 se si considera la media mensile; con l'Euribor a 3 mesi si spazia invece da 687 a 689 euro, proprio perché si tratta solo di differenze di rilevazione, non di ammontare del tasso. Va ricordato inoltre che l'Euribor a 1 mese è vero che in genere è leggermente più basso degli altri, ma è anche più sensibile al mercato e alle variazioni del tasso ufficiale, mentre quello a 3 mesi tende a ritardare gli effetti sia dei rialzi sia degli auspicati ribassi.

Buon inizio grazie alle banche centrali. Il 2008 è comunque partito bene, con un proseguimento della discesa avviata nelle settimane precedenti.

Il 2 gennaio, per esempio, il tasso interbancario a un mese, molto seguito perché su di esso si calcolano le rate della maggior parte dei mutui a tasso variabile, è sceso al 4,239% dal 4,288% di una settimana prima, mentre quello a tre mesi è arrivato al 4,665% dal precedente 4,684%.

Il trend dimostra l'efficacia delle azioni concertate dalle principali banche centrali iniziate lo scorso 18 dicembre con massicce iniezioni di liquidità per far fronte alle esigenze delle banche e riportare così i tassi interbancari a livelli fisiologici (con i tassi Bce al 4% in Europa sarebbero non superiori al 4,10% per l'Euribor a 1 mese, che poche settimane fa aveva sfiorato il 5%). Sempre nei giorni scorsi l'istituto guidato da Jean-Claude Trichet ha drenato 168,4 miliardi di euro dal mercato monetario in un'asta di rifinanziamento a un giorno al tasso fisso del 4%. (riproduzione riservata)

Nel frattempo, in attesa o nella speranza che l'Euribor e i tassi in generale si riducano in maniera più vistosa, per far fronte al caro-mutui si può cercare di cambiare banca per vedere se qualcuna, pur di accaparrarsi un nuovo cliente, è disposta a offrire condizioni più favorevoli di quelle che già si hanno. Del resto, nell'ultimo anno, grazie al primo e al secondo decreto Bersani, quella della portabilità dei mutui è diventata una procedura molto più facilmente applicabile e in teoria senza costi. La portabilità dei mutui, indicata dall'articolo 8 della legge n. 40 del 2007 del decreto Bersani per aumentare la concorrenza tra banche, a differenza della sostituzione permette di spostare un mutuo da un istituto all'altro senza dover estinguere e riaccendere l'ipoteca. In teoria, dunque, niente costi notarili, di perizia, di penale per estinzione anticipata (peraltro anche queste abrogate dal decreto Bersani a partire dal 1° febbraio 2007 e ridotte per quelli accesi in precedenza). A questo proposito l'Abi ha fatto la sua parte: a novembre ha affrontato la questione delle penali d'estinzione anticipata, a giudizio delle banche dovute (così come nella procedura di sostituzione), e invece contestata da cittadini e associazioni dei consumatori. Risultato: l'Abi, pur ribadendo di non poter imporre nulla alle singole banche in quanto i costi fanno parte delle tematiche concorrenziali, ha deciso di tenere conto delle esigenze dei consumatori suggerendo agli associati che i costi siano assunti dalla banca subentrante, incluse appunto le eventuali penali per estinzione anticipata dei mutui. Ciò non toglie che, anche se quella dell'Abi

è una decisione ufficiale, la strada alla portabilità non è detto che sia sempre praticabile. Nonostante tutto, infatti, alcuni costi restano, per esempio quelli notarili, anche se ormai dimezzati rispetto al passato grazie alla decisione del Notariato di unificare gli atti necessari in un'unica operazione. In genere, comunque, la portabilità conviene quasi sempre perché rispetto al passato è diminuito il guadagno percepito dalla banca (spread) applicato al tasso di riferimento. Se infatti la media era intorno all'1,5% (ma non erano rari spread superiori) oggi si riesce a scendere sotto l'1%, differenza che si traduce nel risparmio di un migliaio di euro all'anno a fronte di un mutuo di 200 mila euro, per tutti gli anni mancanti alla scadenza. » bene dunque che il divario tra vecchio e nuovo spread sia di almeno 50-60 centesimi, che i costi siano minimi e gli anni residui molti, altrimenti l'operazione non conviene. La buona notizia è che la portabilità aumenta la concorrenza tra banche, e che quindi, a fronte di una proposta scritta da parte di un istituto concorrente, la propria banca venga a più miti consigli e rinegozi il mutuo in essere. Senza costi. Purtroppo portabilità e sostituzione non sono la panacea per chi non ce la fa più a pagare il mutuo: in quel caso l'unica ad aiutare ad alleggerire la rata (ma allungando la scadenza) sarà probabilmente la propria banca, così da evitare di ritrovarsi con crediti in sofferenza. I concorrenti è ben difficile che siano interessati a offrire condizioni competitive e pagare penali per aggiudicarsi un cliente già in difficoltà.

Dove ti porta l'Euribor a un mese...

Variazione rate mutuo a tasso variabile 100.000 €, durata 20 anni, spread 1% - Rilevazione Euribor: primo giorno del mese

Euribor 1 mese

	(1° giorno del mese)	Tasso	Rata
Gennaio	3,63%	4,63%	640 €
Febbraio	3,61%	4,61%	638 €
Marzo	3,77%	4,77%	651 €
Aprile	3,86%	4,86%	659 €
Maggio	3,86%	4,86%	659 €
Giugno	4,03%	5,03%	673 €
Luglio	4,11%	5,11%	679 €
Agosto	4,11%	5,11%	679 €
Settembre	4,46%	5,46%	707 €
Ottobre	4,39%	5,39%	701 €
Novembre	4,15%	5,15%	682 €
Dicembre	4,83%	5,83%	737 €
Rata media			675 €

Variazione rate mutuo a tasso variabile 100.000 €, durata 20 anni, spread 1% Rilevazione Euribor: media del mese

Euribor 1 mese

	(media del mese)	Tasso	Rata
Gennaio	3,62%	4,62%	639 €
Febbraio	3,65%	4,65%	642 €
Marzo	3,84%	4,84%	657 €
Aprile	3,86%	4,86%	659 €
Maggio	3,93%	4,93%	665 €
Giugno	4,10%	5,10%	679 €
Luglio	4,11%	5,11%	680 €
Agosto	4,31%	5,31%	696 €
Settembre	4,43%	5,43%	705 €
Ottobre	4,24%	5,24%	690 €
Novembre	4,22%	5,22%	688 €
Dicembre	4,74%	5,74%	730 €
Rata media			677 €

... e a due mesi Fonte Mutuonline

Variazione rate mutuo a tasso variabile da 100.000 €, durata 20 anni, spread 1% - Rilevazione Euribor: primo giorno del mese

Euribor 3 mesi

	(1° giorno del mese)	Tasso	Rata
Gennaio	3,73%	4,73%	645 €
Febbraio	3,79%	4,79%	650 €
Marzo	3,86%	4,86%	656 €
Aprile	3,93%	4,93%	662 €
Maggio	4,02%	5,02%	669 €
Giugno	4,12%	5,12%	678 €
Luglio	4,18%	5,18%	682 €
Agosto	4,26%	5,26%	689 €
Settembre	4,74%	5,74%	728 €
Ottobre	4,79%	5,79%	732 €
Novembre	4,59%	5,59%	715 €
Dicembre	4,84%	5,84%	735 €
Rata media			687 €

Variazione rate mutuo a tasso variabile da 100.000 €, durata 20 anni, spread 1% - Rilevazione Euribor: media del mese

Euribor 3 mesi

	(media del mese)	Tasso	Rata
Gennaio	3,75%	4,75%	646 €
Febbraio	3,82%	4,82%	652 €
Marzo	3,89%	4,89%	658 €
Aprile	3,98%	4,98%	665 €
Maggio	4,07%	5,07%	673 €
Giugno	4,15%	5,15%	679 €
Luglio	4,22%	5,22%	685 €
Agosto	4,54%	5,54%	711 €
Settembre	4,74%	5,74%	727 €
Ottobre	4,69%	5,69%	723 €
Novembre	4,64%	5,64%	718 €
Dicembre	4,86%	5,86%	736 €
Rata media			689 €