

da Il Tirreno – di Giovanna Mezzana.

Se stai pensando di chiedere un mutuo alla banca per acquistare casa, ti starai chiedendo se convenga un mutuo a tasso fisso o a tasso variabile. La risposta non può essere “secca” anche perché nessuno ha la sfera di cristallo: molto dipende, infatti, dall’andamento dei cosiddetti tassi di interesse. Una bussola che guidi nella scelta, però, si può – si deve – avere e Il Tirreno l’ha chiesta a Fisac Cgil Toscana, la federazione dei bancari di Cgil. Il quadro

Nonostante l’inflazione galoppi – al 7,5%, ad aprile, nell’Eurozona – la Banca centrale europea ha deciso di non alzare i tassi di interesse: detto in estrema sintesi, l’incremento di essi serve di solito per calmarla. In futuro però la Bce potrebbe ritoccare i tassi di interesse all’insù: ipotesi che il Mercato ha già recepito, valutandola più che realistica – se l’aspetta – tant’è che si parla di un incremento dello 0,5% già a giugno e di un ulteriore 0,25% entro la fine dell’anno.

Gli effetti

L’aumento (ma anche la diminuzione) dei tassi di interesse si riverbera sui mutui: perché il mutuo non è altro che un finanziamento (da restituire) a cui si applica un tasso interbancario; quello di riferimento per i mutui a tasso fisso è il cosiddetto Eurirs, per i mutui a tasso variabile è l’Euribor. Per scegliere se optare per il tasso fisso o per il variabile è necessario guardare l’andamento di questi indici e, come vedremo, non solo.

Le differenze

Il mutuo a tasso fisso garantisce che la rata di rimborso abbia un ammontare costante nel tempo, noto a partire dalla stipula del contratto; la sicurezza però si paga, e il tasso fisso è in genere più alto rispetto a quello variabile. Non solo: nonostante la Bce non abbia ancora azionato la leva del rialzo, il Mercato si è portato avanti facendo ingrassare gli indici Eurirs: a fine aprile l’Eurirs a durata ventennale si è impennato fino all’1,8%, mentre il parametro trentennale ha toccato 1,50%. E – sempre il Mercato – ha scosso l’Euribor che però resta sul terreno negativo, intorno allo 0,5% (quindi ancora conveniente). Chi ha la propensione a cercare il paracadute – il fisso – potrebbe quindi trovarsi di fronte a un dilemma anche perché c’è chi sostiene che gli indici Eurirs potrebbero progredire nella corsa al rialzo, anche se le banche tamponano il disincentivo al fisso abbassando lo spread (i ricarichi applicati da loro, il margine di guadagno dell’istituto di credito che concede il finanziamento). L’Euribor potrebbe aumentare, sì, ma a velocità più lenta. Certo è che se si opta oggi per il fisso non si dovrà temere domani cosa la Banca centrale europea deciderà: la rata non si muove.

Come orientarsi

Nella scelta la prima “variabile” da tenere presente è la durata: se si stipula un mutuo a 10 anni, se il tasso è variabile potrà aumentare ma non duplicare; da qui a 30 anni, invece, chissà cosa può accadere. Non solo: mai fermarsi alla prima banca e utilizzare sempre i comparatori online. Chiedere il foglio informativo – è un obbligo della banca – che spiega quasi semplicemente l’identikit del finanziamento e confrontare più fogli informativi. Guardare il Taeg, (tasso annuale effettivo globale), tasso composito che tiene conto del tasso di interesse più le spese di istruttoria e rende l’idea del costo del finanziamento. E tenere conto che tra fisso e variabile c’è una

terza strada: il mutuo a tasso variabile e rata fissa per cui si paga sempre la stessa somma e si aumenta o si riduce il numero delle rate a seconda dell'andamento del tasso: anche se ci sto stati casi (rari) in cui in cinque anni di allungamento non si è riusciti a assorbire l'incremento del tasso.

IL TIRRENO

Quotidiano
CGIL
Toscana

Data 16-05-2022
Pagina 1+2/3
Foglio 1 / 3

L'INCHIESTA

Mutui, salgono i tassi

Schizzati oltre il 2 per cento, come cambiare e risparmiare

Chi sta pensando di chiedere un mutuo alla banca per acquistare casa, si starà chiedendo se convenga un mutuo a tasso fisso o a tasso variabile. Ora infatti stanno aumentando velocemente. **MEZZANA / APAG. 2 E 3**

CHI DEVE FARLO

A 10 anni o trentennale l'incognita è la durata

Per gli esperti l'arco temporale è fondamentale nella scelta del tipo di contratto. E tra il tasso fisso e quello variabile c'è sempre una terza strada da considerare

GIOVANNA MEZZANA

Se stai pensando di chiedere un mutuo alla banca per acquistare casa, ti starai chiedendo se convenga un mutuo a tasso fisso o a tasso variabile. La risposta non può essere "secca" anche perché nessuno ha la sfera di cristallo: molto dipende, infatti, dall'andamento dei cosiddetti tassi di interesse. Una bussola che guidi nella scelta, però, si può - si deve - avere e *Il Tirreno* l'ha chiesta a Fisac **CGIL** Toscana, la federazione dei bancari di **CGIL**.

IL QUADRO

Nonostante l'inflazione galoppante - al 7,5%, ad aprile, nell'Eurozona - la Banca centrale europea ha deciso di non alzare i tassi di interesse: detto in estrema sintesi, l'incremento di essi serve di solito per calmarla. In futuro però la Bce potrebbe ritoccare i tassi di interesse all'insù: ipotesi che il Mercato

ha già recepito, valutandola più che realistica - se l'aspetta - tant'è che si parla di un incremento dello 0,5% già a giugno e di un ulteriore 0,25% entro la fine dell'anno.

GLIEFFETTI

L'aumento (ma anche la diminuzione) dei tassi di interesse si riverbera sui mutui: perché il mutuo non è altro che un finanziamento (da restituire) a cui si applica un tasso interbancario; quello di riferimento per i mutui a tasso fisso è il cosiddetto Eurirs, per i mutui a tasso variabile è l'Euribor. Per scegliere se optare per il tasso fisso o per il variabile è necessario guardare l'andamento di questi indici e, come vedremo, non solo.

LE DIFFERENZE

Il mutuo a tasso fisso garantisce che la rata di rimborso abbia un ammontare costante nel tempo, noto a partire dalla

stipula del contratto; la sicurezza però si paga, e il tasso fisso è in genere più alto rispetto a quello variabile. Non solo: nonostante la Bce non abbia ancora azionato la leva del rialzo, il Mercato si è portato avanti facendo ingrassare gli indici Eurirs: a fine aprile l'Eurirs a durata ventennale si è impennato fino all'1,8%, mentre il parametro trentennale ha toccato 1,50%. E - sempre il Mercato - ha scosso l'Euribor che però resta sul terreno negativo, intorno allo 0,5% (quindi ancora conveniente). Chi ha la propensione a cercare il paracadute - il fisso - potrebbe quindi trovarsi di fronte a un dilemma anche perché c'è chi sostiene che gli indici Eurirs potrebbero progredire nella corsa al rialzo, anche se le banche tamponano il disincentivo al fisso abbassando lo spread (i ricarichi applicati da loro, il margine di guadagno dell'istituto di credito che concede il fi-

nanziamento). L'Euribor potrebbe aumentare, sì, ma a velocità più lenta. Certo è che se si opta oggi per il fisso non si dovrà temere domani cosa la Banca centrale europea deciderà: la rata non si muove.

COME ORIENTARSI

Nella scelta la prima "variabile" da tenere presente è la durata: se si stipula un mutuo a 10 anni, se il tasso è variabile potrà aumentare ma non duplicare; da qui a 30 anni, invece, chissà cosa può accadere. Non solo: mai fermarsi alla prima banca e utilizzare sempre i comparatori online. Chiedere il foglio informativo - è un obbligo della banca - che spiega quasi semplicemente l'identikit del finanziamento e confrontare più fogli informativi. Guardare il Taeg, (tasso annuo effettivo globale), tasso compositivo che tiene conto del tasso di interesse più le spese di istruttoria e rende l'idea del costo del finanziamento. E te-

IL TIRRENO

Quotidiano
CGIL
Toscana

Data 16-05-2022
Pagina 1+2/3
Foglio 2 / 3

nere conto che tra fisso e variabile c'è una terza strada: il mutuo a tasso variabile e rata fissa

per cui si paga sempre la stessa somma e si aumenta o si riduce il numero delle rate a secon-

da dell'andamento del tasso: anche se ci sono stati casi (rari) in cui in cinque anni di allunga-

mento non si è riusciti a assorbire l'incremento del tasso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Con il rialzo dei tassi
come scegliere bene
tra fisso,
variabile e misto**

COSA SONO L'EURIRS E L'EURIBOR

L'Eurirs, Euro interest rate swap, è l'indice di riferimento per i mutui a tasso fisso: il tasso che si applica al finanziamento risulta dalla somma dell'Eurirs e lo spread, il ricarico che ogni banca o istituto di credito sceglie di applicare al tasso di base che verrà richiesto al mutuatario. L'Euribor è invece l'indice finanziario di riferimento per i mutui a tasso variabile: la rata sale quando sale l'Euribor e diminuisce quando l'Euribor scende.

Il mercato anticipa
la Banca centrale
e fa lievitare gli indici
Ecco l'andamento

Il vero dilemma
è per chi vorrebbe
la rata bloccata
Perché è scoraggiato

CHE COS'È LA SURROGA

La surroga del mutuo o surrogazione o portabilità è la procedura che permette di trasferire il mutuo, già stipulato, in una nuova banca o in un altro istituto di credito, a costi irrisori (si deve pagare solo una tassa di ipoteca di 35 euro); il mutuatario può accedere così a condizioni più vantaggiose per il rimborso del credito; la procedura non richiede di accendere una nuova ipoteca ma non consente di variare l'importo del finanziamento (qualora il cliente lo volesse).

