

la Repubblica

Mutui, con la prospettiva di calo dei tassi torna la tentazione di surroghe e tasso variabile

di Luigi dell'Olio

ESPERTO RISPARMIO



la Repubblica

Anche se la Bce conferma i tassi ufficiali, i benchmark dei finanziamenti stanno ripiegando dai massimi. Come capire se è necessario cambiare rotta

25 GENNAIO 2024 ALLE 14:00 2 MINUTI DI LETTURA

-
-
-
-
-
-

In definitiva è una questione di prospettive personali, legate alla capacità reddituale futura, a eventuali spese in programma e alla propensione al rischio.

Da qualche settimana sia l'Irs, sia l'Euribor, parametri di riferimento per la costruzione rispettivamente dei mutui a tasso fisso e variabile, hanno iniziato a ripiegare rispetto ai record raggiunti in autunno, anticipando così le mosse della Banca centrale europea, che per il momento **non ha agito – come da attese – sul ribasso dei tassi ufficiali**. Questi movimenti di mercato potrebbero far vacillare le certezze, che nell'ultimo biennio hanno portato gli italiani a scegliere il mutuo a tasso fisso in oltre il 90% dei casi e anche a valutare l'eventuale surroga del contratto in essere.

Primo ribasso dopo un anno e mezzo

Partiamo dalla situazione in essere. **L'Abi ha rilevato che a dicembre** il costo dei nuovi finanziamenti finalizzati all'acquisto della casa è stato mediamente del 4,42% a dicembre contro il 4,5%. Otto centesimi sono troppo pochi per parlare di svolta, ma è un dato di fatto che siamo a un momento di passaggio dopo un anno e mezzo di rialzi senza sosta. La velocità con la quale la Bce ha alzato il costo del denaro ha prodotto una situazione anomala, con i tassi a breve divenuti più alti di quelli a lunga scadenza.

Considerato che il mutuo variabile solitamente è agganciato all'Euribor a 3 mesi, mentre il fisso all'Irs a dieci anni, optare per la rata immutabile nel tempo è divenuto più conveniente. Uno scenario opposto a quella che può essere definitiva la "normalità", intesa come tendenza di lungo periodo. Di fatti, tradizionalmente il fisso costa di più proprio perché incorporare l'assicurazione sul fatto che la somma da pagare mensilmente non muterà, il che consente al mutuatario di programmare con calma le eventuali spese future.

Prospettive in evoluzione

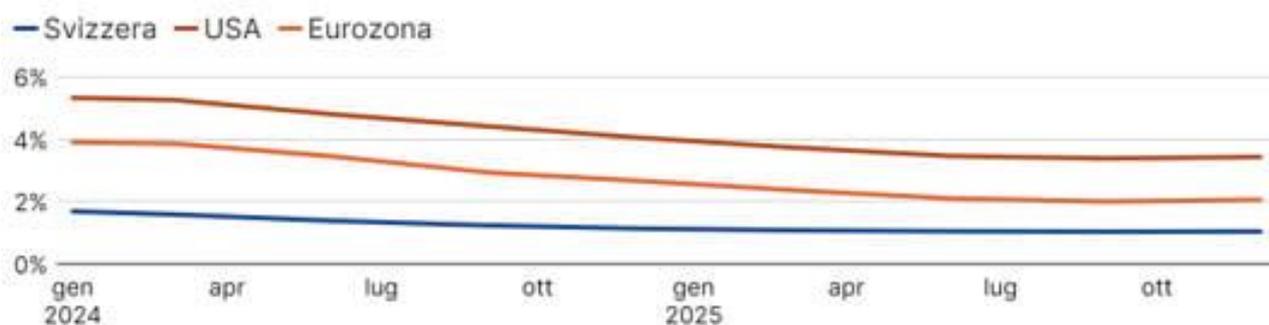
Detto della situazione attuale, non va dimenticato che il mutuo è un investimento a lungo, e talvolta a lunghissimo termine, per cui ogni valutazione dovrebbe considerare anche le prospettive future.

Le valutazioni da fare possono essere di diverso tipo e dipendono dalla situazione e dalle inclinazioni personali. Fino a che l'opzione fissa resta più

conveniente rispetto a quella variabile, e probabilmente sarà così ancora per qualche tempo, verosimilmente la preferenza andrà alla prima, sottolinea Mauro Buso, consulente finanziario di Gamma Capital Markets. “In ogni caso, il tasso fisso continuerà a essere preferito da molti di coloro che hanno redditi per lo più costanti e una limitata avversione al rischio”, aggiunge.

Lo scenario è diverso per chi considera che statisticamente nel lungo periodo il variabile è sempre risultato più conveniente del fisso e per coloro che magari hanno in corso degli investimenti orientati alla prudenza. “Sul mercato esistono anche dei mutui che consentono di passare dal fisso al variabile, e viceversa, durante il piano di rimborso”, aggiunge Buso. “Un’opportunità da considerare, ma prestando attenzione ai costi che questo comporta”.

Tassi di riferimento: le aspettative del mercato sono chiaramente a favore di un taglio



Aspettative sui tassi d'interesse di riferimento basate sui futures sui tassi d'interesse

Fonte: Bloomberg

Variabile più conveniente tra un anno

Per operare con una prospettiva di lungo periodo, il riferimento è dato dai futures, cioè dalle aspettative degli operatori in relazione ai tassi. “L’attesa è per un Euribor al 2,20% a settembre del prossimo anno, ben al di sotto del 3,90% attuale, con una tendenza alla stabilizzazione da lì in avanti. Mentre l’Irs dovrebbe scendere più lentamente e questo dovrebbe portare i due indici a incrociarsi, con il sorpasso (Euribor più conveniente, ndr) tra la fine del 2024 e la prima metà del 2025”, sottolinea Stefano Rossini, amministratore delegato di Mutuisupermarket.it.

È bene ricordare che siamo nel campo delle ipotesi: un’eventuale, nuova fiammata inflazionistica potrebbe spingere la Bce a tenere i tassi ufficiali fermi ancora per qualche trimestre, mentre con il carovita sotto controllo e un ciclo economico in peggioramento potrebbe prevalere la scelta di alleggerire il costo del denaro.

Intanto, la discesa degli indici di riferimento consiglia di valutare l’eventuale surroga, che risulterà tanto più conveniente quanto più alta è la quota di

interessi ancora da pagare. Sostituire il vecchio contratto con uno sottoscritto presso un'altra banca è a costo zero, ma non è scontato riuscire a trovare un istituto disposto a surrogare.

Indici Euribor e IRS: andamento storico e atteso - Fonte: MutuiSupermarket.it

Gen 2022 - Gen 2024: valori medi mensili storici indici Euribor 3 mesi e IRS 20 anni

Feb 2024 - Gen 2029: aspettative di mercato andamento Euribor 3 mesi (estrapolazione da quotazioni Futures Euribor 3 mesi scambiati sul Mercato Liffe di Londra al 24/01/2024)

