



Mutui: tasso fisso o variabile

Pietro Trebiglio

Negli ultimi anni l'argomento mutui è salito alla ribalta nelle discussioni quotidiane di tutte le persone in cui matura l'idea di acquistare una casa. Anche in Cooperativa con l'aumento delle sollecitazioni da parte dei nostri Soci, in merito alle scelte da affrontare, abbiamo approfondito l'argomento con la formulazione di alcune riflessioni che riportiamo in seguito.

Prima di accendere un mutuo ci troviamo sempre nella difficoltà di scegliere quello a tasso fisso o quello a tasso variabile. La scelta è sempre strettamente connessa al rischio maggiore o minore che ricade sulle due ipotesi, ed al fatto di essere poi in grado di poter sostenere la rata che ne deriva. Prima di tutto però bisogna spiegare cosa sono i mutui a tasso fisso e cosa quelli a tasso variabile.

Mutui a tasso fisso

Con i mutui a tasso fisso, il tasso d'interesse rimane invariato per tutta la durata del mutuo, anche nel caso in cui insorgano cambiamenti nei mercati finanziari e monetari. Il tasso fisso permette al mutuatario di sapere, sin dall'inizio, il valore di ciascuna delle rate che dovrà pagare e la durata complessiva del prestito, con evidenti benefici sul piano della gestione della propria disponibilità economica. I parametri da cui dipende l'ammontare

del tasso fisso è l'*Irs* (Euro interest rate swap) e lo *spread*. A determinare il valore finale del tasso fisso concorre poi lo *spread* imposto dalla banca, che equivale al guadagno che la banca trarrà dal prestito.

Mutui a tasso variabile

I mutui a tasso variabile hanno un tasso di interesse che non rimane fisso, ma è condizionato dall'andamento di alcuni indici economici di riferimento, che vengono specificati nel contratto di mutuo. Un mutuo a tasso di interesse variabile permette al mutuatario di beneficiare di una rata iniziale inferiore rispetto a quella prevista da un mutuo a tasso fisso; ma bisogna tenere sempre conto dei cambiamenti del mercato monetario che possono determinare un aumento del tasso di interesse e, quindi, delle rate da pagare. L'ammontare del tasso variabile nasce dalla somma di due parametri: il tasso



Una buona base di partenza per la valutazione della spesa sostenibile per il pagamento del mutuo è data dal rapporto tra affitto e stipendio che la persona aveva prima della stipula del finanziamento, valutando le attese reddituali future

anni è possibile rinegoziare gratuitamente le condizioni e spostarsi sul tasso variabile, se la situazione del mercato lo consiglia, oppure esistono sul mercato mutui a rata fissa con durata variabile in base all'andamento del tasso che in questa tipologia è logicamente variabile. La scelta del tasso, soprattutto sul lungo termine è una scommessa sul futuro ma va fatta considerando anche le aspettative di reddito e di spesa del nucleo familiare tenendo conto che la rata non dovrebbe superare il 30% del reddito mensile netto.

Una buona base di partenza per la valutazione della spesa sostenibile per il pagamento del mutuo è data dal rapporto tra affitto a stipendio che la persona aveva prima della stipula del finanziamento, valutando le attese reddituali future. Va poi considerata la durata, in quanto, più si allunga il mutuo più si alleggerisce la rata, ma se è troppo lungo gli interessi la gravano più pesantemente. Anche l'età del contraente ha la sua importanza, in quanto ad un cinquantenne prossimo alla pensione è consigliabile un mutuo a rate decrescenti, mentre per un trentenne appena entrato nel mercato del lavoro potrebbe essere più appropriato un mutuo a rate crescenti. Da valutare attentamente è anche la scelta dell'Istituto di Credito, in quanto si trovano sul mercato condizioni a tassi molto appetibili detti tassi *d'ingresso* che operano solo per un breve periodo (tre/sei mesi), terminato il quale entrano in vigore i tassi detti a *regime* sicuramente ben più alti; bisogna altresì valutare il cosiddetto *spread*, che non è altro che il guadagno della banca mutuante.

Concludendo possiamo affermare che nell'ultimo periodo i tassi variabili sono scesi in maniera considerevole fino ad arrivare al 50% di quelli fissi, rendendoli molto appetibili sul mercato, ma i dati forniti da Federabitazione relativi al mese di marzo danno segnali di una nuova tendenza al rialzo per l'aumento delle quotazioni dei tassi Euribor. Per quanto riguarda i mutui a tasso fisso i dati descrivono una situazione invariata determinata dalla sostanziale stabilità dei tassi IRS (indice di riferimento dei mutui a tasso fisso).

Euribor (Euro Interbank Offered Rate), che corrisponde al tasso medio al quale avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le più grandi banche europee ed equivale all'attuale costo del denaro per le banche, e lo *spread* che, come nel caso del tasso fisso, indica il margine di guadagno della banca per l'erogazione del servizio e varia a seconda dell'istituto finanziario considerato (costituendo uno degli elementi da prendere in considerazione per valutare la convenienza di più proposte di mutuo a tasso variabile). Diversamente dallo *spread*, che rimane fisso per tutta la durata del mutuo, il tasso *Euribor* è soggetto a variazioni ed il suo valore deve pertanto essere ricalcolato periodicamente (la rilevazione può avvenire ogni uno, tre, sei o dodici mesi): sulla base delle scadenze incluse nel contratto di mutuo, la banca prende atto del valore di questo tasso e provvede ad aggiornare l'entità delle

rate residue. Per i mutui a tasso variabile è assolutamente indispensabile conoscere la distinzione tra tasso di ingresso ed a regime. Il tasso d'ingresso è un tasso d'interesse fisso che la banca può applicare nel corso dei primi mesi o anni del mutuo; il tasso a regime è il tasso di interesse effettivo nei mutui a tasso variabile, quello che segue il tasso d'ingresso e che viene calcolato come somma dell'*Euribor* e dello *spread*. Ad oggi, osservando l'andamento dei tassi si potrebbe ritenere che la scelta del tasso fisso sia la più logica, in quanto risulta meno costoso di qualche anno fa, e rispetto al variabile produce un piano di ammortamento a rata costante che rende più tranquilli verso il futuro, soprattutto se parliamo di un mutuo a lungo termine. Non bisogna dimenticare che esistono anche altre tipologie di mutui cosiddetti *misti* dove si parte con un tasso fisso e dopo 2, 5 o 10