

ROSA SERRANO

Sorpres: le rate dei mutui a tasso variabile sono aumentate anche se la Bce ha "congelato" i tassi. Malgrado lo slittamento dell'aumento del tasso ufficiale di riferimento (Eur) da parte della Bce, l'Euribor (cioè il parametro utilizzato dalle banche per aggiornare le rate dei mutui a tasso variabile) ha macinato nel mese di agosto discreti aumenti. Ad esempio, l'Euribor a 1 mese/365 a fine agosto si è attestato a quota 4,52% ben oltre, quindi, il tasso del 4% varato dalla Bce in giugno.

I motivi alla base della "sorpresa"

Secondo gli esperti l'impennata registrata dall'Euribor nel mese di agosto e che ha incorporato addirittura i ritocchi al tasso di sconto, previsti e non effettuati dalla Bce per settembre, è dovuta alla crisi di liquidità che ha inciso negativamente sui tassi reali di mercato.

«L'impennata registrata dall'Euribor nel mese di agosto che ha incorporato, addirittura, gli incrementi Bce dello 0,25% previsti per settembre e dicembre di quest'anno è dovuta alla crisi di liquidità che ha inciso negativamente sui tassi reali di mercato».

Va sottolineato che le banche utilizzano diversi parametri di riferimento per aggiornare i mutui a tasso variabile: Euribor a 1 mese, a tre mesi e a 6 mesi. «I mutuatari — puntualizza Roberto Aneida, vicepresidente di MutuiOnline — possono facilmente rilevare le effettive modalità di aggiornamento della rata utilizzata dalla banca nel contratto di mutuo ipotecario. Assieme al periodo di validità dell'indicizzazione, viene indicato un preciso numero: 360 o 365.

«Le quotazioni del tasso Euribor — spiega Enrico Quadri, ad di Rexfin, società di intermediazione creditizia — sono espresse con anno commerciale, per cui per conoscere il tasso Euribor secondo l'anno solare occorre dividere il tasso per 360 e moltiplicare il risultato per 365. Le banche scelgono di applica-

Tassi congelati, ma rincarano le rate dei variabili

Un'amara sorpresa attende i mutuatari alle prossime scadenze: nonostante la Bce abbia deciso di congelare i tassi e di non ritoccarli più verso l'alto, i parametri inseriti dalle banche nei contratti hanno macinato diversi aumenti nello scorso mese di agosto



re uno o l'altro divisore in funzione dei meccanismi di calcolo impostati sui propri sistemi; tuttavia il tasso Euribor/365 risulta leggermente più alto di quello/360».

Al momento della scelta del finanziamento immobiliare, è opportuno prendere in considerazione tutti i parametri legati al mutuo, per un'attenta ed accurata valutazione delle offerte dei diversi istituti di credito. Importante è, quindi, anche valutare con quale indicazione un mutuo. I diversi metodi di indicizzazione non dovrebbero comportare forti differenze; in periodi con tassi in salita come quello attuale, la banca che utilizzerà la media dei tassi del periodo precedente avvantaggerà leggermente i mutuatari.

Ad esempio, utilizzando la media Euribor 1m/365 di agosto, il tasso risulterà del 4,37% rispetto al 4,52% rilevato a fine mese che, per un finanziamento ventennale di 100.000 euro, si tradurrà in un risparmio di 8 euro. «La nostra scelta di proporre un tasso variabile determinato in base alla media mensile del tasso Euribor 1/mese 365 —

GLI EFFETTI DEGLI AUMENTI DELL'EURIBOR

Mutuo 100.000 € - durata 20 anni

Data	Spread applicato	Euribor 1m/365	media Euribor 1m/365 novembre	Euribor 3m/365	Euribor 6m/365
01/12/05	1,20%	2,44%	2,25%	2,51%	2,63%
Rata iniziale		587	577	591	597

Mutuo 100.000 € - durata 20 anni

Data	Spread applicato	Euribor 1m/365	media Euribor 1m/365 agosto	Euribor 3m/365	Euribor 6m/365
31/08/07	1,20%	4,52%	4,37%	4,80%	4,83%
Rata iniziale		700	692	716	718

elaborazione: Progetica

GLI EFFETTI DEGLI AUMENTI DELL'EURIBOR

Mutuo 100.000 € - durata 30 anni

Data	Spread applicato	Euribor 1m/365	media Euribor 1m/365 novembre	Euribor 3m/365	Euribor 6m/365
01/12/05	1,30%	2,44%	2,25%	2,51%	2,63%
Rata iniziale		463	452	467	473

Mutuo 100.000 € - durata 30 anni

Data	Spread applicato	Euribor 1m/365	media Euribor 1m/365 agosto	Euribor 3m/365	Euribor 6m/365
31/06/07	1,30%	4,52%	4,37%	4,80%	4,83%
Rata iniziale		568	579	606	608

elaborazione: Progetica

L'EVOLUZIONE DELL'EURIBOR

data	BCE	Euribor - 1m/365	Euribor - 3m/365	Euribor - 6m/365
01/12/05	2,25%	2,44%	2,51%	2,63%
09/03/06	2,50%	2,67%	2,73%	2,87%
08/06/06	2,75%	2,91%	3,00%	3,19%
03/08/06	3,00%	3,11%	3,23%	3,39%
05/10/06	3,25%	3,38%	3,51%	3,65%
07/12/06	3,50%	3,68%	3,71%	3,80%
08/03/07	3,75%	3,89%	3,93%	4,02%
06/06/07	4,00%	4,11%	4,18%	4,32%
31/08/07	4,00%	4,52%	4,80%	4,83%

Elaborazione: Progetica

spiega Stefano Dragoni, direttore Mortgage Business Barclays Italia — con una media riferita al primo dei due mesi solari antecedenti alla scadenza di ciascuna rata, nasce dall'esigenza di offrire un parametro il più oggettivo possibile ai nostri clienti. Facendo una valutazione, il parametro a 1 mese rispetto a quello a 3/6 mesi si muove in maniera decisamente più reale rispetto all'andamento del mercato e storicamente registra livelli più bassi».

Altre banche preferiscono effet-

tuare l'indicizzazione della rata prendendo in considerazione anziché la media del mese di rilevazione, un determinato giorno come, ad esempio, l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di riferimento o altre date. «Per aggiornare i nostri mutui a tasso variabile — segnala Stefano Curti, responsabile prodotti e servizi finanziari di Banca per la Casa — utilizziamo il tasso Euribor 3m/365 rilevato ogni 15 del trimestre solare (marzo-giugno — settembre-dicembre). In concreto,

per la rata la cui cadenza trimestrale è scaduta il primo settembre, abbiamo utilizzato l'indice Euribor del 15 giugno e la rata così indicizzata è rimasta invariata fino al 15 settembre. Dalla rata del primo ottobre procediamo al suo aggiornamento utilizzando il dato del 15 settembre e la rata nuovamente aggiornata rimarrà invariata fino al 15 dicembre 2007».

I mutui con durata trimestrale o semestrale proprio per la loro durata presentano maggiore stabilità. Più importante può essere, invece la scelta del parametro di riferimento cui è indicizzato il mutuo. Con tassi attuali, tra la durata di 1 mese e quella di 6 mesi, l'utilizzo di questi due parametri può condurre, a parità di spread, a differenze di rata che arrivano, per un mutuo ventennale sempre di 100.000 euro a 18 euro. Questo sarebbe il costo da pagare per avere delle rate che si mantengono costanti per 6 mesi. «E' però necessario — avverte Vacchini — fare attenzione alle banche che, pur utilizzando come parametro l'Euribor 6 mesi, prevedono la revisione dei tassi con scadenza mensile, perché in questo caso si rischia di pagare un tasso più alto senza beneficiare della stabilità della rata per un semestre intero».