



Il vademecum



Stangata sui mutui, 500 euro l'anno in più

ROSA SERRANO

ROMA — Chi ha un mutuo a tasso variabile è tra le prime vittime della tempesta che si sta scatenando sui mercati finanziari. Paga (e non da oggi) la scarsa liquidità del sistema: le banche infatti non si fidano più tanto l'una dell'altra, temono i fallimenti. Chi ha i soldi dunque se li tiene stretti e se li presta se li fa pagare profumatamente. La conseguenza è che il tasso che le banche fanno pagare agli altri istituti di credito ha preso il volo. Ieri l'interbancario a tre mesi è volato al 5,38 per cento, dal 5,35 di lunedì, il livello più alto dal 1994.

È proprio a quel tasso, l'Euribor, che le aziende di credito ap-

plicano lo "spread" per il calcolo della rata del mutuo a tasso variabile, che dunque si scarica su chi ne ha uno. Più sale l'Euribor più cresce la rata. E più sale l'instabilità dei mercati finanziari, più sale l'Euribor. Un gatto che si morde la coda, su cui la Banca centrale europea può ben poco perché il tasso interbancario sale indipendentemente dal tasso fissato dalla Bce. Oggi la differenza tra i due tassi è dello 0,88%, in condizioni normali è dello 0,25%. E il conto, secondo le associazioni dei consumatori, si aggira per ogni famiglia mutuataria in media sui 500 euro l'anno.

Per aggiornare il caro-rata di un mutuo campione (trentenna-

Quanto rincara la rata del mutui

Mutuo a tasso variabile di 150.000
Inizio 01/12/2005; durata 30 anni; spread 1,20

■ Rate mensili in euro



Fonte: Progetica

le a tasso variabile stipulato nel dicembre 2005), Progetica ha attualizzato le quotazioni dell'Euribor (un mese/365 di ieri). Al 1° luglio di quest'anno, con l'Euribor al 4,50% prevedeva una rata mensile di 866 euro, ieri con l'Euribor al 5,25%, la rata si è attestata a quota 933 (più 67 euro). Ma se a quello stesso mutuo si applicasse il tasso della Bce nudo e crudo, la crescita della rata sarebbe ferma a 842. Ciò che chi ha un mutuo paga in più, altro non è che la "diffidenza" che le banche mostrano l'una rispetto all'altra.

Non solo. A questi tassi diventa sempre più delicata anche la posizione di chi vorrebbe usufruire dell'accordo Abi-Tesoro per allungare la durata del mu-

tuo e bloccare la rata. La prospettiva di tassi in salita rafforza infatti la possibilità di un allungamento delle rate "aggiuntive", per saldare la differenza fra vecchia e nuova rata rinegoziata a un tasso più leggero di quello attuale. Va sottolineato però che le banche utilizzano diversi parametri di riferimento per aggiornare i mutui: Euribor a 1 mese, a 3 mesi e a 6 mesi, così come ognuno definisce proprie modalità per il calcolo dei tassi. Anche a parità di indice una banca prenderà in considerazione l'indice di un preciso giorno del mese o la media di un periodo. Tutte modalità stabilite nel contratto e da cui si può risalire per calcolare la dinamica delle rate.