

# Tassi sottozero, Euribor negativo il fisso fa concorrenza al variabile

LE FIBRILLAZIONI  
SI RIPERCUOTONO  
SUL COSTO DEL DENARO  
MA IL RISPARMIO  
PER IL CLIENTE  
È DAVVERO MINIMO  
E ALLORA DA UN'ANALISI  
EMERGE CHE ALCUNE  
TIPOLOGIE DI PRESTITI  
RECUPERANO APPEAL

**Maurizio Cannone\***

*Milano*

**R**iguardo ai mutui, la notizia del periodo è l'Euribor negativo. Il valore con il quale si calcolano i tassi d'interesse applicati ai mutui a tasso variabile, da qualche settimana riporta un valore inferiore allo zero. Il motivo lo si trova nei bassi tassi d'interesse applicati dalla Bce, amplificati dalle tensioni per le sorti economiche della Grecia e delle conseguenze per l'Ue nel suo complesso. In pratica la situazione in Europa a breve è vista ancora instabile e quindi si prevede un ulteriore calo del denaro.

E il fatto che le trattative con Atene si stiano prolungando più del dovuto e, soprattutto, che l'orizzonte non appare così sereno come sembra qualche mese fa, rende la situazione ancora molto instabile. E questo si paga in termini di costo del denaro.

Questa l'analisi macro. Ma serve contestualizzare gli eventi per non creare fraintendimenti. Stiamo parlando di millesimi di punto percentuale: la scorsa settimana l'Euribor a 3 mesi era fissato al -0,003%. Facendo due conti, significa che chi avesse un mutuo a tasso variabile di 200.000 euro per 30 anni con rimborso mensile, con l'Euribor negati-

vo prima citato avrebbe un risparmio sulla rata di qualche centesimo di euro.

Ovvero non cambia niente. Perché, a parte l'importanza statistica dell'andamento del tasso, non ci saranno effetti concreti. Infatti la rata dei mutui a tasso variabile si compone di due voci: la prima è appunto l'Euribor, la seconda è lo spread applicato dalle singole banche che hanno erogato il finanziamento. Nello specifico, a fronte di un Euribor lievemente negativo, resta il tasso applicato dalla banca che è oggi intorno al 2,00%. Facile allora comprendere come una variazione dello 0,001% non abbia effetti concreti.

«Se questa eventualità non è prevista esplicitamente nel contratto, il tasso finale sarà comunque positivo perché c'è lo spread - spiega Roberto Anedda di Mutuonline - In termini pratici è da vedere, perché le banche non prendono il valore in un solo giorno ma di un periodo. Quindi serve attendere almeno qualche mese, anche se il concetto di fondo è che non cambierà nulla sulla rata. In prospettiva però può diventare una costante vederlo intorno allo zero, senza però discese marcate come in Svizzera dove si arriva a -0,75%. Serve ricordare che l'Euribor è legato ai Paesi che utilizzano l'euro. La Bce di norma non opera all'improvviso e non ci sono singole banche centrali che

possano intervenire».

La domanda è ora: con queste premesse, è più conveniente stipulare un mutuo a tasso fisso o variabile? «Con uno spread sul tasso fisso al 2,70%, un minimo record basti ricordare che nel 2010 era al 4%, appare quanto mai invitante questa scelta - non ha dubbi Anedda. Il variabile oggi è all'1,60%, quindi la differenza è davvero modesta. Il punto è che per il tasso fisso una volta scelto resta immutato per tutta la durata del mutuo. Il variabile invece, essendo al minimo assoluto, non potrà che crescere».

E nell'arco di 20 o 30 anni tutto può accadere. Ma non si

Non farti spaventare come un pollo...  
...Scegli il fisso con MutuOnline!

www.mutuonline.it

tratta solo di dormire tranquilli, evitando per esempio gli scossoni che nel 2010 hanno portato a raddoppiare l'importo delle rate. Prendendo ancora in mano la cal-

colatrice, su un mutuo da 200.000 euro per 30 anni, ogni rialzo di un punto percentuale del costo del denaro aumenta la cifra rimborsata alla scadenza di una cifra consi-

derevole, 34.000 euro.

E se i prossimi anni dovessero portare una forte ripresa dell'economia, c'è da scommettere che i tassi aumenterebbero molto di più. Oggi, dunque, il tasso fisso appare una scelta interessante. Certo, nessuno ha la palla di cristallo per prevedere il futuro, ma se ci si basa sui dati disponibili ad oggi sembra certo che i tassi siano arrivati fondamentalmente al minimo assoluto.

Ovviamente tutto questo potrebbe incidere anche sul mercato e sull'intensificazione delle compravendite che potrebbero beneficiare del rinnovato interesse per l'investimento immobiliare. La liquidità in circolazione è elevata e con un costo del denaro basso potrebbe essere incanalata verso il mattone. Politiche fiscali a parte, s'intende.

*\*Direttore Monitorimmobiliare*

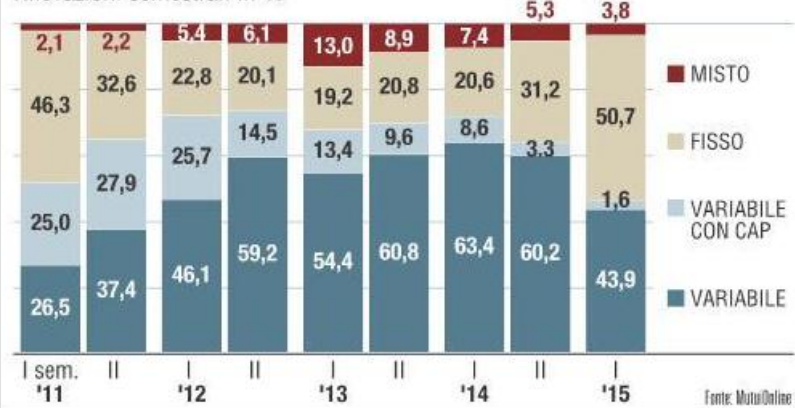
© RIPRODUZIONE RISERVATA

La scorsa settimana l'Euribor a 3 mesi era fissato al 0,003%. Ma il risparmio sembra minimo



## I MUTUI EROGATI PER TIPO DI TASSO

Rilevazioni semestrali in %







[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.