



Mutui, ecco come muoversi dopo le mosse sui tassi

Risparmio

Rata fissa o variabile: l'impatto atteso. Il focus domani su Plus24

Vito Lops

Come previsto la Bce ha alzato i tassi di 25 punti base portando il tasso sui depositi al 3,25%. Appena 10 mesi fa lo stesso tasso viaggiava a -0,50%. Quindi la Banca centrale europea è entrata nel Guinness dei primati dando vita a un rialzo complessivo di 375 punti base in meno di un anno. Sarà sufficiente a frenare l'inflazione? Se lo chiedono un po' tutti e forse ancor di più i mutuatari. In particolar modo quelli che stanno pagando un tasso variabile e che hanno subito in toto la portata di questa stretta monetaria con un aumento delle rate - per un mutuo con un piano di ammortamento avviato non da molto e quindi con un'elevata durata residua - del 60%. Sul numero di Plus domani in edicola un approfondimento dedicato al tema.

I rialzi proseguiranno? Sì, con ogni probabilità. Lo ha lasciato intendere la stessa presidente della Bce, Christine Lagarde, riferendosi al fatto che l'inflazione di base è ancora troppo elevata rispetto all'obiettivo che si aggira intorno al 2%. Stando alle ultime rilevazioni l'inflazione "core" dell'Eurozona viaggia al 5,6%, ancora troppo lontana dai tassi.

Diverso il discorso degli Stati Uniti dove questa inflazione è al 4,6%, sotto il 5,25% che è il costo del denaro fissato mercoledì 3 maggio dalla Federal Reserve.

Quindi se negli Usa è ragionevole a questo punto aspettarsi una pausa e mettersi in modalità "wait and see", nell'Eurozona i tempi per fermarsi non sembrano ancora maturi. Lo dimostra il fatto che il mercato dei tassi proiettano l'Euribor 3 mesi al 3,7% per la fine dell'anno, andando a scontare largo circa altri due ritocchi verso l'alto nei prossimi mesi da parte dell'istituto di Francoforte.

Nei panni di un mutuatario, che fare? Bisogna distinguere tra chi sta pagando un tasso variabile e chi, invece, sta decidendo adesso di comprare casa ed è indeciso se optare per un variabile o un fisso. Nel primo caso la buona notizia è che il mercato si aspetta che non manca molto alla fine delle strette monetarie. La brutta notizia è che nessuno ha la sfera di cristallo e che le aspettative che oggi proiettano una lenta discesa dei tassi a partire dal 2024 potrebbero essere riviste nel caso di una seconda ondata inflazionistica o di eventi macro o geopolitici oggi non previsti.

Va quindi detto che chi sta pagando un variabile superiore al 4% oggi otterrebbe un immediato risparmio nella rata optando per una surroga a tasso fisso pescando tra le offerte delle banche più aggressive (che offrono surroghe a tasso fisso su lunghe durate intorno al 3,3-3,5%). In questo caso l'opzione della surroga a tasso fisso verso una nuova banca - provando però prima a rinegoziare con la propria banca - potrebbe offrire il doppio vantaggio di 1) pagare un po' meno; 2) mettersi al riparo da uno scenario, seppur remoto, in cui i tassi do-

vessero salire tanto. Discorso analogo può valere anche per chi è chiamato a un mutuo d'acquisto. Se riesce a spuntare un tasso fisso in partenza inferiore di 50-100 punti base del variabile potrebbe valutare questa opzione anziché imbarcarsi sin da subito nella convinzione che il variabile poi scenda.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

