

MERCATO IMMOBILIARE

Casa, sempre meno care le rate dei mutui variabili

Euribor sotto il 2,7%: rispetto a ottobre si pagano 175 euro in meno al mese

di **DIODATO PIRONE**

ROMA - I tassi dei mutui variabili continuano a scendere e "regalano" all'incirca 175 euro al mese di sconto (su un mutuo di 100 mila euro a 30 anni) a chi ne accenderà uno nuovo quest'anno rispetto ai massimi raggiunti lo scorso ottobre. Tutto questo rende di fatto quasi inutilizzabili per "fine emergenza" le norme varate dal governo per alleggerire la rata.

Infatti in soli tre mesi, l'Euribor - il tasso per i depositi interbancari a cui è indicizzata la maggior parte dei mutui a tasso variabile - è sceso dal tetto massimo del 9 ottobre scorso, quando arrivò al 5,39%, fino al 2,69% di venerdì scorso, il minimo da quasi tre anni, per la precisione dal 7 marzo 2006.

Una caduta verticale senza precedenti che, come detto, ha portato a ripercussioni positive sulla rata dei mutui indicizzati all'Euribor, con un benefi-

cio che arriva fino a 175 euro al mese per chi ha contratto un mutuo da 100.000 euro a 30 anni. Il 9 ottobre scorso, infatti, la rata era salita fino a 635 euro al mese, mentre oggi il valore è sceso fino a 460 euro, con un risparmio mensile appunto di 175 euro, vale a dire circa 2.100 euro l'anno. Valori che salgono ovviamente all'allungarsi della durata del mutuo e dell'importo del finanziamento, fino a raggiungere un "bonus" di 330 euro mensili per quelli da 200.000 euro a 30 anni.

Ma i benefici non si fermano qui. Dal primo gennaio, infatti, è entrata in vigore la disposizione contenuta nel decreto anti-crisi approvato a fine novembre che introduce un tetto del 4% alle rate del mutuo a tasso variabile, al di sopra del quale interviene lo Stato accollandosi la differenza di interessi. Si tratta di una disposizione ormai quasi teorica perché -

come spiega la relazione tecnica del governo allegata alla legge la gran parte dei mutui è indicizzata ad uno spread medio dell'1,1% da sommare all'Euribor. Questo significa che venerdì scorso il costo medio del mutuo sarebbe stato del 3,79% (2,69% di Euribor + 1,1% di spread). Lo spread - è bene ripeterlo - non è fisso e molte banche ne fissano uno più basso, fino allo 0,9%.

Tuttavia la legge prevede il tetto del 4% si applica per tutto il 2009 alle rate dei mutui in essere prima del 31 ottobre 2008. In questo modo, ad esempio, un mutuo trentennale da 100.000 euro contratto nel 2003 ad un tasso dell'1,96% con uno spread del 2%, oggi sconterebbe un interesse del 4,69%, con una rata di 518 euro. Il mutuatario, con il tetto del 4%, pagherà soltanto 478 euro (risparmiando quindi 40 euro), mentre la differenza finirà a carico dello Stato.

Da gennaio, inoltre, è ulte-

riormente cresciuto il paniere dei mutui indicizzati al tasso di riferimento della Bce. Il vantaggio è quello di una maggiore stabilità, visto che l'aggiornamento avviene al massimo su base mensile, mentre l'Euribor viene quotato ogni giorno in Borsa, e di un andamento storicamente inferiore di 15-25 punti base rispetto all'Euribor stesso. Il rovescio della medaglia è rappresentato dallo spread, visto che si viaggia su valori compresi fra l'1,5% ed il 2% e comunque superiori a quelli applicati dalle stesse banche ai propri mutui indicizzati all'Euribor.

In ultimo, dal primo marzo entrano in vigore le disposizioni di Bankitalia che obbligano le banche a predisporre un documento che faccia chiarezza sui dati relativi a tasso di interesse e spread applicati, alle modalità di ammortamento ed alla periodicità delle rate. Un documento che dovrà venire inviato anche ai vecchi mutuatari.

Quanto scende la rata

LE CONDIZIONI

Mutuo a tasso variabile

Spread: 1%

Indice di riferimento:
Euribor a 3 mesi

L'EURIBOR

5,39%



9 ottobre 2008
(picco massimo)

2,69%



9 gennaio 2009

MUTUO

DURATA

RISPARMIO (euro al mese)

20 anni

149

25 anni

158

30 anni

175

20 anni

224

25 anni

237

30 anni

248

20 anni

299

25 anni

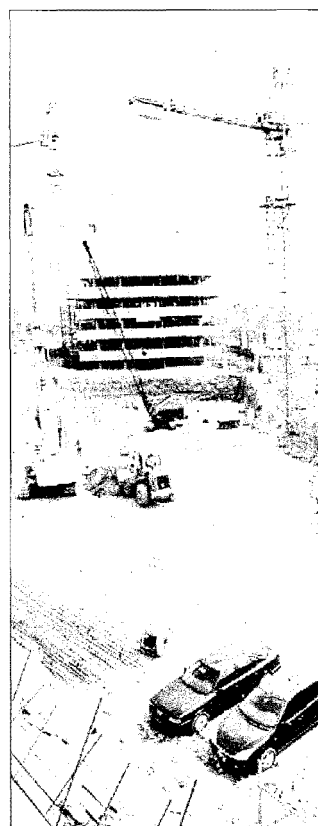
315

30 anni

330

Fonte: MutuiOnLine

ANSA-CENTIMETRI



Lo scorcio di un cantiere di case in costruzione