

Fisso o variabile? Il paradosso dei mutui in Italia

di FRANCESCO PRIORE (*)

comportamento è che si sceglie solo in base al criterio del massimo guadagno potenziale o del minimo costo, prescindendo da tutte le opportunità/rischi di ogni operazione finanziaria.

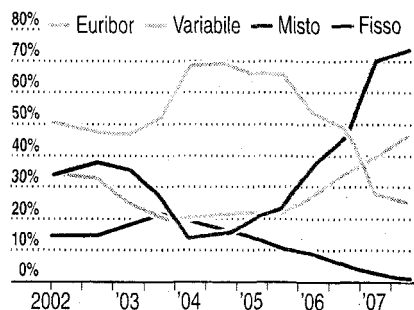
Quando i tassi sono bassi, lo spread sul tasso fisso è in genere più elevato di quello sul tasso variabile. Il sottoscrittore perciò compra quello che costa meno in quel momento, senza pensare a quanto potrà costare di più domani; quando i tassi sono alti, compra il tasso fisso così evita di pa-

vince se sottoscritto prima di un periodo di alta inflazione, evento che dovrebbe verificarsi con più difficoltà anche in Italia dopo il suo ingresso nell'area dell'euro.

Per chi non se la sente di scegliere tra le due soluzioni, un'opportunità è il mutuo a rata costante e tasso variabile. Se sottoscritto in un periodo di tassi alti, man mano che i tassi scendono, continuando a pagare la stessa rata si chiuderà prima il mutuo. Guardando l'andamento dei tassi, un mutuo del genere sottoscritto nel '96 risulterebbe già chiuso. Sottoscrivere un

TIPOLOGIE DI MUTUI IN BASE AI TASSI

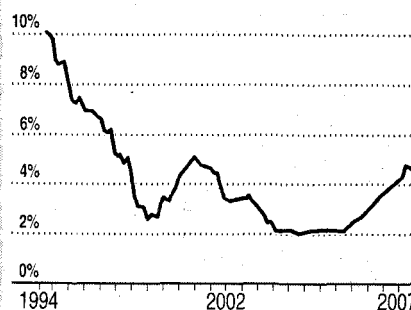
Le percentuali sono riferite al numero dei mutui



gare di più domani, ma senza rendersi conto che per dormire tranquillo sta assumendo un impegno che costa salato. Il tasso fisso è più semplice, ma è meglio sottoscriverlo quando i tassi sono bassi. Il tasso variabile, in genere più conveniente, va valutato con cautela quando i tassi sono bassi, aiutandosi con simulazioni sull'entità delle rate future in caso di rialzo dei tassi, per capire sino a che punto il proprio reddito è compatibile con una rata futura più elevata. L'accorgimento sarà allora di non impegnare tutta la disponibilità attuale sulla rata del mutuo, ma scegliere un piano di durata più lunga e rata più bassa, avviando un piano di risparmio accantonando la differenza. Il tasso fisso

ANDAMENTO DELL'EURIBOR A 6 MESI

Tasso Ribor sino al 1999, poi Euribor



Non è paradossale che in Italia, quando i tassi d'interesse sono bassi, si vendano molti più mutui a tasso variabile che a tasso fisso? E che avvenga l'opposto quando i tassi sono alti (si veda il grafico 1)? Eppure un'analisi della serie storica dovrebbe suggerire che, se i tassi sono bassi, c'è un'alta probabilità che gli stessi tenderanno, a breve o a medio termine, a risalire, elevando l'importo delle rate; se i tassi invece sono elevati, la probabilità maggiore è che tendano a diminuire. Il comportamento dei sottoscrittori negli ultimi anni è stato speculare. Quando i tassi calavano, sottoscrivevano sempre più mutui a tasso variabile; mentre non appena c'è stato il timore che i tassi potessero crescere, influenzati da quelli sul dollaro, la tendenza si è invertita e i mutui a tasso fisso hanno scavalcato quelli a tasso variabile. Il punto d'incrocio dell'inversione si è concretizzato nel 2006, proprio quando i tassi sull'euro hanno cominciato a crescere. I mutui a tasso misto, quelli che danno la possibilità di spostarsi, a date prestabilite, da fisso a variabile o viceversa, seguono un trend discendente, come se fossero diventati fuori moda.

In realtà una scelta ponderata dovrebbe prendere in considerazione i fatti. Partendo dall'andamento dei tassi. Nel grafico 2 è riportato l'andamento dell'Euribor, che è uno dei tassi di riferimento più diffusi. Osservandolo, si può affermare che dopo l'entrata in vigore dell'euro chi ha sottoscritto un mutuo a tasso fisso dal 2003 al 2006 si è garantito rate basse, il contrario per chi ha scelto il tasso fisso dal 2006 a oggi. Quelli che hanno sottoscritto un mutuo a tasso variabile hanno speso sino a oggi non più degli altri. Ora stanno sostenendo rate alte, ma torneranno ad abbassarsi quando la Bce ridurrà i tassi.

Il comportamento è analogo a quello della massa dei risparmiatori, che entra in borsa quando gli indici sono saliti ed esce quando sono scesi. Il perché di questo

mutuo a rata costante e a tasso variabile quando i tassi sono bassi comporta invece di prolungare le rate quando i tassi saliranno, ma anche di dover aumentare l'importo se il numero delle rate di partenza è già elevato: è quindi sconsigliabile.

Le scelte non sono semplici e per evitare costi superflui e rischi inutili il risparmiatore ha bisogno di consulenza. Certo, un po' di educazione finanziaria impartita nelle scuole ridurrebbe il deficit cognitivo dei cittadini, mettendoli in grado di leggere qualche pagina finanziaria e comprendere meglio le informazioni del proprio consulente. (riproduzione riservata)

(*) docente di marketing finanziario
Università di Ferrara

