

Sui tassi una protezione ricca di costi aggiuntivi

di Vito Lops

Protezioni, ombrelli, cap e paracadute. Le banche rispondono così al rialzo degli interessi per evitare sgradite sorprese a chi punta su un mutuo a tasso variabile ma vuole restare al riparo dalle ondate dell'Euribor e dalle decisioni della Bce. Dopo gli otto rialzi al costo del denaro operati da Francoforte da dicembre 2005 a giugno 2007 – che hanno portato il costo del denaro dal 2 al 4% – è cresciuta, infatti, la preoccupazione per chi ha sottoscritto un mutuo a tasso variabile che oggi, nell'ipotesi di un finanziamento di 100mila euro, paga un rincaro compreso tra i 140 e i 250 euro (a seconda della durata).

Ma conviene acquistare una di queste opzioni? Il primo passo per calcolare gli eventuali vantaggi consiste nel valutare il costo aggiuntivo. «In media un mutuo con cap è più caro dello 0,4% in termini di spread – spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline. it –. Il che significa che per un mutuo di 100mila euro l'impatto sulle rate mensili è di circa 25 euro».

Il passo successivo è considerare il tetto massimo a cui è fissata la protezione. Nella maggior parte dei casi il cap è stabilito nell'ordine di due o tre punti percentuali in più rispetto al tasso di partenza. Si tratta di un tetto molto elevato, per cui difficilmente si avrà una reale convenienza ad acquistare l'opzione. In generale, più bassa è la soglia più i prodotti sono onerosi perché le banche cercano di fare un'operazione di equilibrio tra il paletto del cap e lo spread che applicano sui tassi. Se il cap è fissato su un livello troppo alto c'è il rischio che l'ombrello acquistato non si apra mai. E che quindi questa assicurazione pagata di mese in mese resti solo un beneficio potenziale.

Inoltre, qualora la protezione scatti, è opportuno calcolare per quanto tempo resti attiva perché è da tener presente che i tassi potrebbero scendere nuovamente al di sotto della soglia chiave. Se lo stanno chiedendo probabilmente alcuni fra quelli che hanno stipulato un mutuo a tasso variabile con cap prima del dicembre 2005, quando è partito il trend rialzista della Bce. In alcuni casi, il paracadute potrebbe essersi aperto lo scorso agosto quando l'Euribor si è mosso in modo anomalo ed è balzato di un ulteriore 0,3% per effetto della crisi di fiducia fra le banche innescata dalle recenti turbolenze finanziarie. Ma l'eventuale risparmio sulle nuove rate va, ovviamente, mediato con i costi pagati in precedenza per tenere viva l'opzione. Tra gli altri punti dolenti del cap va considerato anche il fatto che nel corso del tempo si riduce la quota interessi da pagare e aumenta quella capitale. Quindi, più tardi scatta la protezione, meno questa impatta sugli interessi residui.

Tra le altre opzioni al variabile classico c'è anche chi sceglie di tutelarsi dalle oscillazioni dei tassi (e dal conseguente caro-rate) attraverso il mutuo variabile a rata costante che prevede che, in caso di rialzi dei tassi, si allunga la durata dell'ammortamento. Tuttavia, la recente accelerazione dell'Euribor (l'indice a tre mesi ha superato a settembre l'Irs a 15 anni) ha spinto alcuni istituti a riconsiderare questo prodotto o addirittura, come nel caso di Unicredit Banca per la casa, a cancellarlo.