

ENTRA IN VIGORE LA NUOVA FORMULA DI CALCOLO PER IL PARAMETRO BASE DEI SAGGI DEI MUTUI, PIÙ REALISTICA MA ANCHE PIÙ VOLATILE. LA POLITICA DELLA BCE DOVREBBE GARANTIRE COMUNQUE UNA CONVENIENZA

Sibilla Di Palma

Milano

La revisione all'orizzonte dei criteri di calcolo dell'Euribor potrebbe creare qualche grattacapo a chi sceglierà il tasso variabile per il proprio mutuo dal 2019. Intanto lo scenario per chi bussa in banca alla ricerca di un finanziamento per acquistare casa resta favorevole, complice la conferma di un orientamento accomodante da parte della Bce. Infatti, nelle scorse settimane Mario Draghi ha confermato che l'Istituto di Francoforte andrà avanti con il quantitative easing (l'acquisto di asset per generare liquidità aggiuntiva sul mercato), anche se dall'inizio del prossimo anno l'importo si dimezzerà a 30 miliardi di euro al mese.

Una decisione che secondo Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it, avrà l'effetto di ritardare di qualche mese il potenziale aumento del costo del denaro in Europa (la maggior parte degli analisti ritiene che non avverrà prima del 2019, ndr), «permettendo quindi alle banche di mantenere per un periodo di tempo più esteso di quanto previsto finora l'offerta a tassi particolarmente ridotti». Dando quindi una spinta al mercato dei mutui, che negli ultimi tempi ha subito una battuta d'arresto per il venir meno del contributo assicurato dalle surroghe: chi aveva sottoscritto un finanziamento negli anni dei tassi alti, evidentemente ha già rottamato il vecchio contratto. Ora sul mercato restano quasi esclusivamente contratti stipulati a condizioni non molto dissimili da quelle attuali.

Questo spiega perché nel secondo trimestre, stando all'ultimo Bollettino Statistico della Banca d'Italia, le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 12.983 milioni di euro, in calo di 240,7 milioni rispetto a un anno prima. Una boccata d'ossigeno era da mettere in conto, se si considera che negli ultimi tre anni i finanziamenti per l'acquisto di immobili da parte delle famiglie sono passati da 21 a 51 miliardi di euro. «L'aspettativa per i prossimi mesi è di una stabilità degli spread medi», aggiunge Rossini. Ricordando che, secondo l'ultima Bussola Mutui, bollettino trimestrale firmato Crif e MutuiSupermarket, si sono attestati nel terzo trimestre dell'anno attorno all'1% per il tasso variabile e allo 0,3% per quello fisso (in discesa dallo 0,5% del secondo trimestre).

Mentre per i prossimi mesi, «gli analisti di mercato si attendono un Euribor negativo per tutta la durata del Qe e alcuni pronosticano un ritorno al segno positivo non prima di fine 2019, inizio 2020. Con riferimento ai mutui a tasso fisso — che si basano sull'indice Irs determinato dall'andamento delle previsioni sui tassi per i prossimi 20 — 30 anni — le migliori offerte inizieranno una lenta dinamica di rialzo progressivo».

Anche per Roberto Anedda, direttore marketing MutuiOnline.it, dopo la comunicazione della Bce, lo scenario rimane positivo sul fronte dei tassi: «Se prima ci si chiedeva quando il Qe sarebbe terminato, oggi sappiamo che verrà prolungato». Motivo per cui le banche «dovrebbero continuare a offrire tassi ridotti, in li-

Tasso variabile, finita l'età dell'oro dietro l'angolo la revisione Euribor

nea con quanto proposto negli scorsi mesi. Considerando le durate dai vent'anni in su, le più richieste per i mutui, i migliori tassi fissi si mantengono al di sotto del 2%, e i tassi variabili più convenienti si trovano tra 0,60% e 0,80%. Con il tasso fisso che, secondo l'Osservatorio MutuiOnline.it, continua a fare la parte del leone con una quota di erogazioni ancora oltre l'80% nel terzo trimestre dell'anno, anche se è in aumento l'interesse per il variabile, che dai minimi al 17% di un anno fa risale ad oltre il 25% negli ultimi mesi. Anche se chi opta per quest'ultima soluzione dovrà fare i conti con l'introduzione della nuova formula di calcolo dell'Euribor, il parametro sul quale viene definito il tasso di interesse sui



I migliori tassi fissi si mantengono al di sotto del 2%, e i tassi variabili convenienti si trovano tra 0,60% e 0,80%

mutui a tasso variabile, che dovrebbe entrare in vigore nel 2019.

L'obiettivo è mantenere l'Euribor il più possibile vicino alla realtà dei mercati, mandando in soffitta un metodo di calcolo costruito dalla discrezione delle istituzioni bancarie, che spesso ha lasciato spazi ad abusi. Il nuovo sistema avrebbe come controindicazioni una maggiore volatilità (proprio perché non costruito in laboratorio), anche se per Rossini non sono all'orizzonte rivoluzioni considerate che «già oggi molte banche, e probabilmente sempre di più a tendere, applicano nei loro contratti clausole che permettono di calcolare l'Euribor mensile, da utilizzare per il ricalcolo periodico della rata».

© FOTOCOOPERATIVE/REUTERS