

ECONOMIA

INDAGINE FRA GLI ISTITUTI DI CREDITO

È finita l'era felice dei tassi Partita la stretta sui mutui

Come i continui rialzi dello spread si abbattano sulle condizioni dei nuovi contratti. Per ora risparmiati quelli già sottoscritti: rallenta il mercato della casa

Luigi Dell'Olio / MILANO

Non siamo ancora alla stretta vera e propria, ma i segnali che arrivano dal mercato indicano che il momento magico per chi è intenzionato ad accendere un mutuo sta per svanire. Le tensioni sugli spread stanno spingendo le banche a un atteggiamento più prudente nel deliberare il via libera ai finanziamenti e quando si tratta di stabilire il tasso, ma questo non significa che il mercato immobiliare è destinato a un ulteriore rallentamento, anzi.

STRETTA SUI TASSI

Iniziamo dai numeri: a settembre, il tasso medio applicato sui mutui per l'acquisto dell'abitazione è stato dell'1,79%, in ulteriore contrazione rispetto all'1,85% rilevato ad agosto. Un livello estremamente conveniente per i mutuatari, se si pensa che ad esempio a fine 2007 il tasso medio era stato del 5,72%. Poi è arrivata la grande crisi, la Bce ha portato il tasso ufficiale a zero e gli istituti hanno riscoperto i mutui come canale per impiegare il proprio denaro, dato che i tassi di default su questo fronte sono particolarmente contenuti (l'1,75%, contro livelli tre volte superiori per i prestiti alle imprese). Ma questa situazione è destinata a non durare a lungo: Intesa SanPaolo e Unicredit, che insieme fanno all'incirca la metà del mercato italiano, hanno alzato di qualche decimale il tasso applicato ai tassi finiti, una decisione motivata dal



Torna l'effetto tassi sui mercati finanziari

fatto che le condizioni sul mercato si sono fatte più complesse. Con lo spread BTP decennale/Bund passato da 130 a quota 300 nell'arco di quattro mesi, per le banche italiane diventa più costoso raccogliere fondi e di conse-

Da tenere d'occhio l'andamento del variabile legato all'Euribor

guenza scaricano i costi sui clienti. E il trend è destinato a rafforzarsi nei trimestri a venire, dato che la Bce dalla seconda metà del 2019 dovrebbe iniziare ad alzare i tassi ufficiali e il mercato tende

a muoversi in anticipo rispetto alle notizie.

EURIBOR

Va comunque detto che i recenti rialzi non stanno impattando in alcun modo su chi un mutuo lo ha sottoscritto in passato: Eurirs ed Euribor, indici di riferimento rispettivamente per la costruzione dei tassi fissi e dei variabili, sono rimasti sostanzialmente fermi. Quanto al futuro, nulla cambierà per i detentori di mutui a tasso fisso, mentre quelli che hanno acceso il variabile potrebbero risentire del rialzo atteso dell'Euribor. La stretta in arrivo rallenterà il mercato immobiliare, proprio ora che arrivano segnali di ripresa, con il mese di agosto che ha visto cresce-

re le erogazioni del 2,2% rispetto allo stesso mese del 2017? «Non è detto che questo avverrà, anzi la sensazione è che la crescita delle compravendite vista negli ultimi anni potrà rafforzarsi», analizza Stefano Rossini, amministratore delegato di Mutui-supermarket. «Il tasso applicato, che comunque resterà basso ancora a lungo rispetto alle medie storiche, non è la molla principale quando si tratta di decidere se acquistare o meno casa, e quindi accendere un mutuo. L'aspetto più importante è relativo alle aspettative sui prezzi». In sostanza, quando il costo cala, si tende a rimandare l'acquisto nell'aspettativa di un'ulteriore discesa, e viceversa. —

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI