



Piemonte Economia

La corsa dei mutui alla prova dei tassi alti



di **Francesco Antonioli**
● a pagina 9

Il mercato dei prestiti per la casa in Piemonte

La corsa dei mutui alla prova dei tassi “Occhio al variabile”

di **Francesco Antonioli**

Si sapeva, ma ora è una certezza. Con i mutui a tasso prossimo allo zero la storia è finita. Ci sono l'incertezza della guerra e l'inflazione. E la Bce sta variando la politica monetaria: la riduzione della liquidità di mercato imporrà effetti che s'iniziano a percepire. L'Irs, l'indice di riferimento dei mutui fissi, già presenta valori ben più alti da ini-

zio anno. Ma crescerà anche l'Euribor, l'indice dei mutui variabili. Secondo la Banca d'Italia, soltanto in aprile, il costo medio dei mutui era salito al 2,15%.

A livello piemontese, complice l'effetto pandemia, sono aumentati gli investimenti nelle abitazioni. Nel primo trimestre dell'anno la richiesta di mu-

tui per la casa è salita del 5,2%, rileva l'ultimo report di Bankitalia. Cioè le banche del territorio hanno in pancia numerosi prestiti alle famiglie. Lo stock mutui di UniCredit, a fine maggio, vale oltre 5,4 miliardi, mentre da inizio anno i mutui per la clientela retail hanno superato i 300 milioni; in Intesa Sanpaolo - lato privati - i mutui sfiora-



no i 10 miliardi.

Un indebitamento significativo e solo con le due banche principali. I privati, le giovani coppie, i nuclei meno abbienti alle prese con il caro bolletta, riusciranno a farvi fronte? «Niente allarmismi», raccomanda Stefano Cappellari, direttore regionale Intesa Sanpaolo nonché presidente della Commissione piemontese dell'Abi, l'associazione bancaria: «I valori del tasso fisso - osserva -, pur incrementati, restano non elevati e offrono un riparo al cliente che cristallizza la propria rata. Il variabile? Pur consentendo, almeno per ora, di pagare rate più contenute presenta maggiore aleatorietà su evoluzioni future dell'Euribor. Sta assumendo interesse il tasso variabile con "cap": consente di cogliere i benefici degli attuali tassi più contenuti del variabile con la serenità che il tasso del proprio mutuo non potrà mai superare un certo valore predefinito, il "cap" appunto».

Il termine "cap", in effetti, viene dall'inglese e significa "tappo" o "berretto". Un tasso *cap* indica un tasso di interessi libero di variare nel tempo, ma non può superare un tetto massimo stabilito anche se i tassi di mercato dovessero superarlo.

E le imprese? «Hanno beneficiato di un livello dei tassi che non si toccava da decenni - risponde ancora Cappellari - e un differenziale molto basso fra tassi a breve e medio lungo ter-

mine, fattori che hanno portato a considerare meno rilevante il costo del denaro. Oggi c'è uno scenario diverso, non ancora del tutto metabolizzato, specie dalle Pmi. Il rialzo dei tassi non sta al momento condizionando le scelte di investimento. Ma occorre una pianificazione finanziaria più attenta, perché indebitarsi a tassi variabili oggi espone a un rischio di oscillazione con un impatto più consistente nei prossimi anni».

Stanno aumentando le richieste di incontri con i consulenti bancari, le associazioni dei consumatori sono all'erta. «Le famiglie sono preoccupate», interviene l'economista Giuseppe Russo, direttore del **Centro Einaudi**, attento osservatore del fenomeno. «Il rialzo dei tassi di base deciso dalla Bce - prosegue - è ancora modesto rispetto all'inflazione inattesa che deve fronteggiare». Che cosa suggerisce? «Per chi ha un variabile - risponde Russo - c'è sempre la possibilità di novare il mutuo e passare al tasso fisso. Ma attenzione: le novazioni riguardano non solo il tasso, ma anche la durata. Qualora il sottoscrittore abbia qualche risparmio, magari a basso reddito, oppure dell'oro comprato anni e anni fa, un'opzione sarebbe quella di ridurre entità e durata del mutuo per diminuire la massa di interessi esposta alla variabilità dei tassi, che però non dipende dalla banca. È un rischio macroeconomico contro cui la famiglia non ha poteri».

Chi deve sottoscrivere un mutuo in questi giorni? «A parte la possibilità di bloccare oggi la rata per sempre con il tasso fisso, pur sempre inferiore all'infla-

La domanda cresce ma i costi in aumento rischiano di frenare le famiglie. Gli esperti: "Niente allarmismi le soluzioni ci sono"

zione, o di pagare per avere un "cap" sul tasso variabile - chiedendo però che il cap sia sul proprio tasso applicato e non sul benchmark -, valgono sempre gli accorgimenti di prima. Con i tassi bassi i mutui andavano anche al 100% del valore della casa, 80% come standard. Ora - conclude Russo - converrà piuttosto prudenza sia nella durata sia nella percentuale. I mutui, poi, tornerebbero di due punti in giù se non ci fosse lo spread. E questo, le famiglie lo sappiamo, dipende dal riaccendere il motore della crescita senza strafare con la spesa pubblica. Il governo ci sta provando. Ma la strada è irta di pericoli e lastricata di bonus, non proprio tutte mosse azzeccate».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile

Data: 04.07.2022 Pag.: 1,9
 Size: 628 cm2 AVE: € 18212.00
 Tiratura:
 Diffusione: 9371
 Lettori:



Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario. Non riproducibile

I mutui per l'acquisto delle case in Piemonte

Fonte: Banca d'Italia

