

I MUTUI E I TASSI CHE NON SCENDONO

I tassi ufficiali di sconto sono stati ulteriormente ridotti. In Europa ha raggiunto il 3,25% molto elevato se confrontato con il tasso statunitense oramai all'1,5%.

Perché le rate dei mutui ipotecari stipulati per l'acquisto della vostra casa non scendono, pur se variabili?

Il tasso che tutte le banche italiane prendono a riferimento per determinare il costo in conto interessi del vostro finanziamento è l'Euribor. Questo è un tasso di mercato, vale a dire che viene determinato dall'incontro della domanda e dell'offerta di denaro che le banche si scambiano fra di loro. E' quindi un tasso interbancario. Di regola è influenzato dal livello del tasso ufficiale e si muove al rialzo o al ribasso in linea.

Mentre sto scrivendo la media trimestrale dell'euribor 3 mesi lettera (il tasso di riferimento per i mutui ipotecari 1^a casa) si pone sul livello di 5,86. A questo tasso viene aggiunto uno spread (variabile da banca a banca e per durata del mutuo) che per i tassi variabili si aggira da 0,75-1%. Per il calcolo del costo reale del vostro mutuo, che è riassunto nel taeg, vanno aggiunte tutte le spese collaterali (spese istruttoria ecc.)

Il fallimento d'importanti operatori finanziari non solo statunitensi ha coinvolto anche i bilanci di banche così dette sane. Queste ultime si sono trovate a detenere crediti (sotto forma di obbligazioni o prodotti più complessi come le cartolarizzazioni e derivati) di dubbia esigibilità o anche irrimediabilmente insolvibili. I loro ratio patrimoniali sono rapidamente peggiorati in quanto il patrimonio (di cui il capitale sociale è una componente) svalutandosi risultava inadeguato sia al livello dell'indebitamento che degli impieghi. Questo ha determinato da un lato la necessità di ricapitalizzazione (e quindi la scelta di aumenti di capitale da parte degli azionisti) e dall'altro il blocco degli impieghi (vale a dire la possibilità di prestare denaro). Il venire meno anche della fiducia di rientrare dei propri crediti, anche fra banche, ha condotto alla contrazione degli scambi di denaro sul mercato dell'euribor. Questo è quello che è stato chiamato la crisi di liquidità delle banche. Non significa necessariamente che la banca sia in condizioni fallimentari, ma pur essendo in grado fino a quel momento di generare utili non è più in grado di svolgere il suo ruolo di intermediazione a sostegno anche dell'economia reale (aziende e privati).

Il blocco delle contrattazioni e la conseguente illiquidità del mercato in cui si determina l'euribor ha fatto lievitare questo tasso e quindi anche la quota interessi delle rate. La speranza è che il mercato interbancario ritorni liquido, ma occorrerà comunque aspettare che i picchi degli ultimi mesi escano dal calcolo della media trimestrale con cui è calcolato il tasso di riferimento, come spiegato prima.