

Focus prestiti variabili. Le previsioni dei mercati

Mutui, fra 18 mesi il primo mini-riazlo

Vito Lops

Benché circa il 70% di chi stipula/surroga il mutuo oggi preferisce il tasso fisso, c'è da dire che la maggior parte dello stock esistente di prestiti ipotecari è a tasso variabile. Questa categoria di debitori è particolarmente attenta alle dinamiche dei tassi. E a dir la verità finora ha grandemente beneficiato delle politiche espansive della Banca centrale europea che dal 2015 ha portato il costo del denaro a 0, portando in negativo (fino all'attuale estremo di -0,4%) il tasso sui depositi delle banche private presso la Bce. Da questo tasso dipende l'andamento degli indici Euribor, sorvegliati speciali da chi ha un mutuo variabile. Perché è in base alla variazione di questi indici che fluttuano le rate dei mutui variabili. Dato che il tasso sui depositi è negativo (-0,4%) anche gli Euribor lo sono (-0,37% l'indice mensile e -0,33% l'indice trimestrale). Ciò significa che allo stato attuale il valore dell'Euribor anziché sommarsi allo spread per ottenere il T an (Tasso di interesse nominale) del mutuo, si sottrae. Quanto durerà questa "pacchia" per l'universo dei mutuatari variabili? I mercati si aspettano che la Bce fra 18 mesi (quindi nel 2019) possa alzare di 10 punti base il tasso sui depositi portandolo a -0,3%. Il percorso di risalita dovrebbe proseguire lentamente, al passo di una tartaruga, fino a portare l'Euribor in territorio positivo

nel 2020 (questo predicano oggi i contratti future sull'Euribor). Certo la normalizzazione in corso della politica monetaria della Federal Reserve potrà anche spingere la Bce ad accelerare i tempi di una via di uscita della strategia dei tassi ultrabassi. Ma il dato di fondo è che il primo anello della catena della politica monetaria è l'inflazione. E se l'inflazione non torna nell'Eurozona stabilmente intorno al 2% sarà difficile aspettarsi, anche se dall'altra parte dell'Oceano i tassi salgono, grossi movimenti sul fronte tassi. Per buona pace dei mutuatari variabili che potranno nei prossimi anni - a fronte di aumenti previsti davvero residuali - continuare a dormire sonni tranquilli. O, se non altro, poco agitati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il tasso

Euribor a tre mesi
-0,316

