

Opinioni

Sei qui: Home / ITALIA / Opinioni / UNA RIFLESSIONE SUI TASSI E SUI MUTUI



UNA RIFLESSIONE SUI TASSI E SUI MUTUI

di Ugo Busatti / Opinioni / 10 Novembre 2023

di Ugo Busatti

"Gli italiani continuano a preferire il tasso variabile. Su 3 milioni e mezzo di famiglie che hanno un mutuo per l'acquisto della propria abitazione (pari ad un valore di 430 miliardi di euro), il 36% ha scelto il tasso variabile e questo nonostante la possibilità di surroga, ovvero il passaggio a quello fisso" Questo ci dice il Corriere. E questo è un fatto. Ma poi prosegue: "Ma se fino a qualche anno fa il variabile è stato conveniente rispetto al tasso fisso, oggi rischia di diventare una vera e propria «bomba ad orologeria». Con i rialzi dei tassi decisi dalla Banca centrale europea, il tasso variabile ha raggiunto il 5% superando il 4% del fisso. E per il futuro le previsioni non sono positive."

Questo non mi sembra esatto, a è disinformazione. Vero che il variabile fino a qualche anno fa aveva tassi più bassi, ma il fisso girava intorno all'uno per cento. Inimmaginabile oggi. Se il variabile costava meno, era perché le banche potevano immaginare un eventuale rialzo dei tassi, e quindi guadagni migliori. Io nel 2018 ho fatto un piccolo mutuo, naturalmente a tasso fisso all'uno per cento. Perché rischiare per un esiguo guadagno che mi avrebbe consentito il variabile? E oggi, continuo a pagare la stessa rata, mentre chi ha voluto risparmiare quei pochi euro promessi dal variabile, adesso paga di più.

Oggi è esattamente il contrario. È evidente che il variabile sarebbe più vantaggioso. Perché? Perché i tassi scenderanno, prima o poi. E con essi la rata del mutuo variabile, mentre il fisso, al 4% tale è e tale resta. L'inflazione deve essere ricondotta entro limiti accettabili e lo sarà. E i tassi non possono durare a lungo così alti, pena un collasso generale. È solo questione di tempo. E le banche lo sanno, ecco perché cercano di favorire il fisso al 4%. Per loro sarà una garanzia di superprofitti quando le cose torneranno normali. Dire il contrario è disinformazione.

Il giornale poi prosegue supportando il meccanismo della "proposta" di Save the Home, una start up che si autodefinisce "Etica", e che fa rabbrivire. È una start up che raccoglie capitali e promette rendimenti tra l'8 e il 12% (il che già la dice lunga sulla sua eticità) e funziona nel seguente modo: il capitale raccolto fra gli investitori qualificati viene utilizzato per aiutare il debitore in difficoltà acquisendo dalla banca l'immobile (possibilmente con uno sconto) che poi viene riaffittato alla famiglia con contratto rent to buy. In qualsiasi momento, la famiglia può ricomprare la casa pagando un prezzo pari al valore del debito che Save your home ha estinto con la banca al netto dell'acconto iniziale e della quota delle mensilità pagate (90% del canone). Quindi la situazione per il debitore è di vedersi espropriato della casa, di dover pagare un affitto anche se parzialmente recuperabile in un eventuale futuro acquisto, e quindi continuare ad essere esposto mensilmente con cifre probabilmente insostenibili.

Non servono acrobazie finanziarie in questa situazione. La politica dovrebbe obbligare le banche che stanno facendo utili mostruosi per il rialzo dei tassi, a dare un periodo di moratoria sul pagamento del capitale. E quindi per un periodo da definire, consentire al debitore di pagare solo la quota interessi, per remunerare il capitale della banca, facendo slittare nel tempo la restituzione futura del capitale. Nessuno ci perderebbe, le famiglie continuerebbero ad avere la propria casa, le banche i loro profitti.

Ma la politica sembra non essere interessata a questo disagio sociale, e lascia il mercato in mano alle iniziative di cui sopra.

Ti piace questo articolo? Condividilo nel tuo profilo social.

