



Mutui, ecco perché la Bce tagliando i tassi può influenzare la rata



Come finiscono le mosse della Banca centrale nel nostro conto corrente? Il ruolo dei tassi interbancari e un esempio concreto MILANO – Taglio in arrivo per il costo del denaro da parte della Bce , e subito la mente corre alla rata del mutuo.

L'Eurotower arriva a questo appuntamento con un'economia che ha tenuto dopo il disastro del Covid e lo scoppio della guerra in Ucraina con conseguente ondata inflattiva che ha portato alla stretta monetaria anti-corsa dei prezzi. “Per il 2024 ci si aspetta una crescita dell'1,4% – spiega Giorgio Vintani, analista e consulente finanziario indipendente – Intanto è scesa l'inflazione, partendo da un livello del 9,4% per il 2022, per poi passare al 6,4% nel 2023 e attestarsi al 2,4% nel mese di aprile 2024”. Insomma, sebbene manchi ancora un pezzo di strada per arrivare all'obiettivo dichiarato poco sotto il 2%, dal capoeconomista Bce, Philip Lane che lo ha detto chiaramente in una recente intervista , in giù sono tutti pronti a tagliare.

Per Vintani i tagli “da qui alla fine del 2024 potrebbero essere 3, ciascuno di 25 punti base: uno a giugno (giovedì) e poi a settembre e dicembre. Molto dipenderà comunque dall'evoluzione dell'inflazione”. Il mercato, per ora, ne prezza solo due in particolare dopo gli ultimi dati sui prezzi che hanno un po' sorpreso al rialzo.

Come si trasmette il taglio ai mutui?

Innanzitutto l'analista ricorda che “dobbiamo distinguere quelli a tasso fisso e a tasso variabile. I mutui già esistenti a tasso fisso non vengono influenzati da movimenti nel tasso interbancario , mentre quelli a tasso variabile sono invece molto sensibili in quanto il tasso è collegato all'andamento di un parametro che può essere l'Euribor stesso. Ovviamente un rialzo o un ribasso del tasso interbancario porterà a un immediato repricing di tutti i mutui offerti da quel momento in poi”.

Per i tassi variabili di solito “viene preso come riferimento l'Euribor a 3 mesi maggiorato di un certo spread che varia a seconda del Loan To Value, cioè a seconda dell'importo del mutuo richiesto rispetto al valore di acquisto (o di stima) dell'immobile”. aggiunge Vintani.

[[gele.Finegil.StandardArticle2014v1) I tagli in vista ai bonus casa spingono le ristrutturazioni. Come finanziare i lavori]]

In questo caso la discesa non si è ancora resa così apprezzabile: “L'Euribor nel 2024



non si è mosso moltissimo, passando da un minimo di 3.853% raggiunto in maggio rispetto a un massimo di 3.938% dell'inizio di marzo". Ben più significativo era stato il percorso inverso, in salita, ovvero "la differenza tra i livelli di -0.57% del gennaio 2022, di 2.162% del gennaio 2023 e del 3.905% del gennaio 2024".

Cosa significa in sostanza?

Partiamo dalla situazione attuale. Spiega l'analista che prendendo in considerazione uno dei migliori mutui sul mercato prima casa, abbiamo una situazione di tasso determinata dall'Euribor a 3 mesi (al 3.785% al momento dell'analisi) maggiorato di uno spread. Un mutuo di 100mila euro per una casa da 200mila euro, quindi con loan to value al 50%, dà un tasso pari al 4,345%: sulla durata trentennale la rata mensile, escluse le spese istruttorie e annesse, è di 497,5 euro al mese.

Cosa fa la Bce?

"La Bce agisce sul tasso ufficiale di sconto, al momento al 4%, per influenzare i tassi di interesse della zona Euro. Il tasso ufficiale di sconto è il tasso a cui le banche possono prendere a prestito del denaro dalla banca centrale per brevi periodi di tempo. Il tasso interbancario (il più noto è l'Euribor) è invece il tasso a cui le banche possono prendere a prestito tra di loro di somme per brevi periodi di tempo. L'Euribor viene influenzato dal tasso ufficiale di sconto e anche da altri fattori, quali le normali dinamiche di domanda e offerta", spiega l'analista.

La modifica al tasso ufficiale decisa a Francoforte si ribalta sia sul tasso interbancario, che su tutta la curva dei tassi. "Un rialzo dei tassi significa rendere i prestiti più cari e provocare un rallentamento dell'attività economica. In maniera simile, un ribasso dei tassi significa rendere i prestiti e i mutui più a buon mercato e supportare uno sviluppo dell'economia", aggiunge Vintani. "In sintesi, il tasso ufficiale di sconto funge come punto di riferimento per il mercato interbancario. Con i suoi aggiustamenti, la Bce può guidare l'andamento del costo del denaro e influenzare l'andamento dell'economia".

E come cambia il mutuo?

Posto che il tasso interbancario è una voce fondamentale, ma anche la durata del mutuo e le condizioni di mercato contribuiscono a determinare il costo totale, si può stimare cosa accada. Ipotizzando di ribaltare in toto il taglio dei tassi ufficiali all'Euribor a 3 mesi, ne risulterebbe un tasso debitorio dello 3,595%. Lasciando inalterato lo spread dello 0,57%, la rata mensile sarebbe ridotta a 454,36 euro: un risparmio di 517,68 euro all'anno.

