

L'editoriale di Claudio Cacciamani*

Gli effetti negativi (non solo sui mutui) del rialzo dei tassi

«**E**ra una casa molto carina, senza soffitto, senza cucina. Non si poteva entrarci dentro perché non c'era il pavimento» cantava Sergio Endrigo. In effetti, con le manovre, peraltro non terminate, di rialzo dei tassi di interesse decise dalla Banca Centrale Europea per contrastare l'inflazione diventa sempre più difficile per privati e famiglie riuscire a finanziare l'acquisto di una casa mediante un mutuo o continuare a onorare quest'ultimo. In merito, il problema è molto più complicato di quanto appaia superficialmente, soprattutto per le banche. Infatti, da una parte, i vertici della Banca Centrale Europea, pur a fronte di rialzi dei tassi elevati nell'am-

montare e rapidi nella progressione, premono sulle banche affinché rendano comunque possibile l'accesso all'acquisto e al finanziamento dell'abitazione mediante mutuo, dall'altra, le norme di vigilanza internazionali, peraltro note alla Banca Centrale Europea e basate sul capitale bancario, rendono la risposta delle banche a tratti impossibile. Come noto, il tema è di grande rilievo in Italia. Infatti, contrariamente agli altri Paesi europei, la percentuale nazionale di proprietari di abitazione rispetto agli affittuari è in media molto più elevata.

Nello specifico, le banche calcolano il tasso di interesse sui finanziamenti sulla base sia del rating attribuito al soggetto finanziato sia delle garanzie eventualmente ottenibili, in questo caso l'ipoteca sull'immobile. Proprio con riferimento a questi due temi il rialzo

dei tassi deciso dalla Banca Centrale Europea per contrastare l'inflazione non collima con le raccomandazioni che la stessa propone, poi, alle banche. Nei finanziamenti ipotecari tramite mutuo le banche attribuiscono un rating tanto migliore al mutuatario e assumono un limite di finanziamento

quanto maggiore quanto più la rata periodica risulti bassa rispetto al reddito disponibile. E' evidente come un rialzo dei tassi incrementi la rata periodica di finanziamento, con il duplice effetto negativo sia del deterioramento del rating del mutuatario sia dell'abbassamento del limite di finanziamento all'acquisto dell'immobile. E' altrettanto noto e fattuale come le retribuzioni non si adeguino all'inflazione con la stessa velocità di quest'ultima e con il rialzo dei tassi da parte della Banca Centrale Europea per contrastarla.

» **Segue a pagina** | 3



Le retribuzioni non si adeguano alla stessa velocità dell'inflazione



Rivoluzione metaverso Cambia lo shopping?

e-commerce

L'opportunità del virtuale è reale: si stima un mercato da centinaia di miliardi di dollari in pochi anni

*Lavoro,
imprese,
mercati,
fisco
e famiglia*

Inserito a cura di
Aldo Tagliaferro