

ABITARE
 COMPRARE
 VIVERE
 INVESTIRE
 NEL MATTONE

Turchia. In salita dopo la ricostruzione

Seconde case. Capri da Vip, ma non solo

Risparmio. I piani casa Focus. Cagliari

IL MONITO FMI

L'EFFETTO A CATENA

Un aumento del costo dei mutui può tradursi in un ribasso dei prezzi degli immobili

L'IMPATTO

Il vero punto debole sono le famiglie indebitate a saggio variabile e i consumi

di Evelina Marchesini

L'allarme tassi è scattato. Ma per chi suona davvero la campana? Alle Cassandre che prevedono scenari apocalittici per il mercato immobiliare si contrappongono analisti decisamente più ottimisti, secondo i quali il caro e vecchio mattone non subirà che limitate da un inasprimento del denaro. A meno che tale inasprimento non si traduca in un rincaro superiore al due per cento. Ed ecco il secondo "distinguo": il vero pericolo di un rialzo dei tassi non sarà espressamente per il mercato immobiliare, il cui fatturato tutt'al più potrebbe subire un brusco assestamento (contro una crescita del 41% negli ultimi cinque anni), bensì l'economia in senso più allargato. Parola di Fondo monetario internazionale.

Secondo il Fmi — che tuttavia non pone ancora l'Italia nei Paesi a rischio-bolla immobiliare — lo scoppio della stessa presenterebbe un conto assai salato a un Paese industrializzato: un calo del 10% del prezzo delle case è associato in media a una flessione di 0,5 punti percentuali nei consumi. «Considerato però che oggi in Italia solo il 22% delle famiglie sta pagando un mutuo, contro una media europea del 60% e un livello statunitense del 90%, gli effetti di un leggero rialzo dei tassi d'interesse sarebbero appena percettibili sul mercato immobiliare — spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari —. Ben altra questione sarebbe un aumento superiore al 2-2,5%: questo sì che cambierebbe l'attuale sentiment positivo esistente nei confronti del mercato immobiliare, anche per un effetto a catena con gli altri Paesi, ben più esposti di noi al rischio-tassi». Già, ma quanto sono concrete queste avvisaglie di inasprimento del costo del denaro? Gli economisti hanno risposte diverse. Di fatto, le aspettative sul fronte dei tassi sono illustrate da una curva che si impenna mano a mano che si allontana la scadenza, così come i costi dei mutui a tasso variabile sono considerevolmente inferiori (un paio di punti percentuali almeno) a quelli a tasso fisso.

«Nel mondo degli investimenti il dibattito tra chi ritiene di poter effettuare delle previsioni attendibili e chi ritiene questa attività impossibile è molto vivace — ammonisce Egidio Vacchini, amministratore delegato di Progetica —. A favore dei secondi ci limitiamo a osservare che ci sono innumerevoli studi effettuati in campo ac-



L'allarme. La prospettiva di un aumento dei tassi spaventa tutti, solo alcuni covano però versioni cuole più

Tassi, suona il primo allarme

cademico che dimostrano l'impossibilità di realizzare con continuità previsioni corrette sui mercati. Nel caso di quelli monetari, anche le strutture più qualificate non ci risulta che effettuino previsioni sui tassi oltre i 12 mesi». È nato così il "modello quantitativo mutui" (Mqm) di Progetica, che si basa non su previsioni ma sulla semplice osservazione di quanto accaduto

in passato. «Le stime effettuate con questo metodo — dice Vacchini — sono uno strumento oggettivo di valutazione per il risparmiatore sul possibile andamento futuro. Intendendo per oggettivo il fatto che sono derivate da procedure statistiche e non sono influenzate da giudizi o valutazioni degli operatori».

I risultati sono osservabili nelle tabelle

riassuntive in questa pagina, relative a esempi di mutui, e introducono il concetto di propensione al rischio anche per i finanziamenti: i meno propensi faranno riferimento allo scenario "più prudente", il più azzardati allo scenario "equilibrato", che esprime il 50% delle probabilità che la previsione si verifichi (98% il "molto prudente").

Dieci anni

Rata iniziale € 973, tasso 3,15%

Scenario equilibrato

Rata minima:	Rata media:	Rata massima:
€ 926	€ 969	€ 1.050

Scenario molto prudente

Rata minima:	Rata media:	Rata massima:
€ 944	€ 1.034	€ 1.208

IL METODO QUANTITATIVO

Oscillazioni della rata nel tempo

■ Nelle tabelle a fianco viene riportato il risultato dell'utilizzo del Modello quantitativo mutui (Mqm) di Progetica, applicato ai prodotti di Unicredit banca per la casa. Le due ipotesi riguardano un mutuo per un importo di 100mila euro da rimborsare, rispettivamente, in 10 e in 20 anni. Lo scenario equilibrato prevede un tasso Euribor 3 mesi medio pari all'1,99% e all'1,93% rispettivamente, con oscillazioni comprese tra un minimo dello 0,85% (0,85% a 20 anni) e un massimo del 4,05% (4,83%); lo scenario "molto prudente" prevede rispettivamente un tasso medio del 4,15% e del 4,82%, con oscillazioni tra un minimo dell'1,44% (1,11%) e un massimo del 9,18% (15,85%).

Vent'anni

Rata iniziale € 575, tasso 3,40%

Scenario equilibrato

Rata minima:	Rata media:	Rata massima:
€ 518	€ 569	€ 714

Scenario molto prudente

Rata minima:	Rata media:	Rata massima:
€ 529	€ 666	€ 1.062