

DAVVERO LE BANCHE SI SONO COMMOSSE PER I DEBITORI IN DIFFICOLTÀ? NON SEMBRA



SUL MUTUO LA FINANZA SI RISCOPRE CREATIVA

L'accordo sulla rinegoziazione dei mutui sembra avere un forte impatto anti-concorrenziale. Quanto al metodo, si tratta di un accordo tra le banche, con la benedizione del governo

di Angelo Baglioni *

(*) Angelo Baglioni è attualmente: professore associato di Economia monetaria presso l'Università Cattolica di Milano, Facoltà di Scienze Bancarie, Finanziarie e Assicuratrici. Dal 1988 al 1997 è stato economista presso l'Ufficio Studi della Banca Commerciale Italiana come responsabile della Sezione "Intermediari finanziari".

Il ministero dell'Economia e l'Abi hanno raggiunto il 21 maggio un accordo sulla rinegoziazione dei mutui a tasso variabile, che dovrà essere perfezionato in una convenzione. L'iniziativa è stata annunciata dal governo e dall'Abi con toni molto positivi, enfatizzando il fatto che le banche sarebbero disposte a far-

si carico dei problemi di chi deve ripagare il mutuo sulla casa. Così il ministro Tremonti: "Sollievo per gli intrappolati con il salario fisso: gli istituti hanno mostrato attenzione". Così il presidente dell'Abi Corrado Faissola: "L'iniziativa viene incontro alle famiglie (...); è una conferma del nostro impegno per contribuire alla ripresa del paese".

QUATTRO CRITERI PER RINEGOZIARE

Davvero le banche si sono commosse per i debitori in difficoltà? Non sembra. La bozza di accordo prevede che i mutui a tasso variabile sulla prima casa, stipulati entro il 1° gennaio 2007, possano essere rinegoziati secondo i seguenti criteri: (1) la rata variabile viene sostituita da una rata fissa, calcolata in base al tasso d'interesse medio del 2006; (2) la differenza tra la rata prevista dal contratto originario (variabile) e quella del nuovo contratto (fissa) viene addebitata su di un nuovo conto (finanziamento accessorio), sul quale si paga un tasso pari all'interbancario + mezzo punto percentuale; (3) se in futuro i tassi d'interesse di mercato saliranno (o almeno non scenderanno), la durata del mutuo verrà allungata per consentire il rimborso del finanziamento accessorio; (4) se i tassi di mercato scenderanno, si potrà tornare all'originaria rata variabile.

Quali saranno le conseguenze per chi aderirà alla rinegoziazione? In sintesi: un beneficio immediato a fronte di un maggiore onere futuro. Le banche, infatti, non fanno nessuno sconto, ma semplicemente consentono di rinviare

il pagamento di una parte degli interessi; si noti, inoltre, che sugli interessi dilazionati matureranno altri interessi. Ma vediamo in dettaglio gli effetti di ciascun criterio di rinegoziazione. La sostituzione della rata variabile con quella fissa ne determina una riduzione immediata: ciò consente al debitore un sollievo, mettendolo al riparo dal rialzo dei tassi d'interesse avvenuto negli ultimi due anni (per effetto dell'aumento dei tassi ufficiali Bce e delle tensioni sul mercato interbancario). L'effetto combinato della seconda e terza clausola è che l'onere complessivo degli interessi aumenta e viene spalmato nel tempo: quindi, il debitore impiegherà più mesi/anni per "liberarsi" del mutuo. L'effetto precedente potrà essere attenuato solo se i tassi di mercato evolveranno in modo favorevole, cioè scenderanno.

CONCORRENZA VERA E PRESUNTA

È chiaro, quindi, che solo chi è in grave difficoltà nel ripagare le rate correnti può avere una convenienza ad aderire alla rinegoziazione, ottenendo un sollievo immediato (pagando in futuro, s'intende). Per gli altri, dovrebbe essere più conveniente cercare di ottenere condizioni davvero più favorevoli contrattando con altre banche e sfruttando la "portabilità" introdotta dal decreto Bersani: solo dalla concorrenza tra le banche si può sperare di ottenere veri e duraturi benefici per le famiglie.

Al contrario, l'accordo in questione sembra avere un forte impatto anti-concorrenziale. Sul metodo è perfino inutile commentare: si tratta di un accordo tra le banche, con la benedizione del governo. Nel merito, prevede condizioni uniformi da applicare sui mutui rinegoziati, limitando fortemente lo spazio per la concorrenza. Inoltre, l'allungamento della durata del mutuo può essere un veicolo per "legare" il cliente alla banca per un periodo di tempo più lungo. In conclusione, sembra quasi che l'accordo sia un modo per aggirare la portabilità dei mutui, la cui realizzazione è ostacolata dalle banche, come evidenziato dal recente avvio di un'istruttoria dell'Autorità antitrust. Esso, infatti, offre al cliente la possibilità di rinegoziare con la "sua" banca il mutuo, a condizioni apparentemente più favorevoli: si riduce così l'incentivo a cercare attivamente presso altre banche condizioni veramente migliori.

(tratto da: la voce.info)