23 maggio 2008 0:00

RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI DI STATO. QUANDO CONVIENE? PRATICAMENTE MAI! BANCHE E GOVERNO COME I LADRI DI PISA?

di Alessandro Pedone

Ieri abbiamo pubblicato due ipotesi di andamento dei tassi futuri verificando come la rinegoziazione proposta dall'Abi e dal Governo sia in realta' una beffa a danno dei mutuatari (a).
Col dubbio che la rinegoziazione possa anche implicare qualche vantaggio facciamo altre ipotesi per chiarire il concetto. Il mutuo oggetto di rinegoziazione ipotizzato e' stipulato a gennaio del 2006 con le condizioni tipiche dell'epoca: 1) capitale 100.000 euro; 2) durata 20 anni, rata mensile; 3) tasso Euribor a 6 mesi con spread dell'1,25%.

Abbiamo calcolato tutte le variazioni mensili dell'Euribor fino ad Aprile 2008. La rata iniziale era di 602,30 euro, l'ultima e' di 717,19 euro. Abbiamo ipotizzato che nei prossimi due mesi (nel quale il tasso non varia) il mutuatario aderisca a questa rinegoziazione. Calcoliamo la nuova rata secondo il modello Governo-Abi: il tasso medio dell'Euribor a sei mesi nel 2006 e' stato pari al 3,27%, con lo spread dell'1,25% si giunge ad un tasso del 4,52% che implica una nuova rata di 633,73 euro.

Ecco le varie simulazioni:
(1) dall'avvio della rinegoziazione fino a scadenza con discesa costante dei tassi Euribor fino ad arrivare ai tassi iniziali nel 2006. In questa ipotesi, favorevole per il mutuatario, la rinegoziazione comporterebbe interessi aggiuntivi per oltre 7800 euro (12,5% degli interessi che si sarebbero pagati) ed un allungamento del mutuo di circa 27 mesi.
clicca qui (http://www.aduc.it/generale/files/allegati/Rinegoziazionedistatotassoinvariato.pdf)

(2) ipotesi ancora piu' favorevole: i tassi tornano ai livelli del 2006 piu' rapidamente (in un quinquennio) e poi rimangono stabili (cioe' molto bassi) per tutto il periodo successivo. Anche in questa ipotesi, MOLTO favorevole per il mutuatario, la rinegoziazione comporterebbe interessi aggiuntivi per oltre 2.700 euro (5% degli interessi che si sarebbero pagati) ed un allungamento del mutuo di circa 6 mesi.
clicca qui (http://www.aduc.it/generale/files/allegati/Rinegoziazionedistato.pdf)

(3) Ovviamente i tassi potrebbero anche salire, con effetto devastante. Quindi l'ascesa dei tassi fino al 2011, in maniera molto modesta (0,01% al mese) per poi discendere gradualmente fino alla fine del mutuo. In questa ipotesi i costi aggiuntivi diventano MOLTO salati, oltre 12.300 euro (17,46%) ed un allungamento di oltre 46 mesi! clicca qui (http://www.aduc.it/generale/files/allegati/Rinegoziazione0523Ipotesi_1.pdf)

(4) Infine, abbiamo verificato quali ipotesi potrebbero non implicare costi (o meglio, implicare costi molto bassi). Solo se i tassi tornassero in maniera lampo ai livelli del 2006 e rimanessero costanti (cioe' molto bassi) per tutto il resto della durata del mutuo, in questo caso la rinegoziazione non implicherebbe nuovi costi significativi e nessun aumento della durata del mutuo. Si tratta di un'ipotesi di scuola, che non puo' verificarsi. clicca qui (http://www.aduc.it/generale/files/allegati/Rinegoziazione0523Ipotesi_2.pdf)

(5) Per dimostrare, anche visivamente, come sia sostanzialmente impossibile non rimetterci soldi, abbiamo sviluppato un foglio di calcolo che simula un andamento casuale dei tassi futuri: e' statisticamente "impossibile" che l'evoluzione futura dei tassi sia tale da rendere conveniente questa rinegoziazione.
clicca qui (http://www.aduc.it/generale/files/allegati/Rinegoziazione0523andamentocasuale.xls)

A questo punto ci domandiamo: ***le banche sono state cosi' brave da ingannare anche il Governo, oppure il Governo e le banche stanno facendo come i famosi "ladri di Pisa" che litigano di giorno e poi rubano insieme di notte?***

(a) clicca qui (http://investire.aduc.it/comunicato/rinegoziazione+dei+mutui+stato+abbiamo+fatto+conti_13730.php)