

L'effetto Bce spinge i mutui casa ai massimi record dal 2016 e richieste in calo del 23%

I tassi salgono al 2,17% dopo gli aumenti decisi da Francoforte. E per i giovani la soglia del 4% è ad un passo

SANDRARICCIO

Non ci sono solo inflazione, caro-bollette e caro-carburanti a pesare sui bilanci delle famiglie. A rincarare sono anche i mutui per l'acquisto della casa. L'andamento è spinto dalla decisione della Banca centrale europea (Bce) di avviare una politica di rialzo del costo del denaro. Così a settembre, rivela il rapporto mensile dell'Abi, i tassi sui finanziamenti per le quattro mura sono risaliti ai massimi dal giugno 2016 e si sono portati al 2,17% dal 2,07% segnato in agosto. Anche l'extra tasso applicato dai singoli istituti di credito ai clienti è in aumento: negli anni d'oro per le banche, prima della crisi finanziaria globale, era arrivato fino a 335 punti base, adesso è destinato fisiologicamente a risalire, stimano dall'Abi, sopra i 200 punti base, magari già da novembre.

Intanto il rialzo del costo dei mutui inizia a incidere anche sulla domanda di nuovi finanziamenti. Negli ultimi anni molte famiglie si sono avvicinate al progetto dell'acquisto di un immobile anche gra-

zie a condizioni molto vantaggiose. In alcune fasi i tassi fissi e variabili si sono mossi sotto a quota 1%. Adesso i rincari frenano questo tipo di scelta. È quanto rivelano i dati Crif sulle nuove pratiche: nel terzo trimestre (luglio-settembre) la domanda di nuovi mutui si è contratta del 22,6%. Nella prima metà dell'anno si era registrato un -23,4%. «L'ipotesi è che l'anno si chiuda con un regresso del 23%» analizza Guido Bertolino, responsabile business development di MutuiSupermarket.

Quali le ragioni di questo crollo? L'esperto spiega che nei primi sei mesi il dato è stato influenzato da una forte contrazione delle surroghe. Tuttavia, guardando agli ultimi mesi (da maggio a settembre) la discesa è più ascrivibile a un calo degli acquisti. «Si sta verificando una riduzione dell'interesse sia da parte delle famiglie, sia da parte dei più giovani». In particolare, gli under-36 sono stati per lungo tempo il motore del mercato grazie alle agevolazioni decise dal governo (niente tasse per l'acquisto e garanzia Consap).

Nella prima parte dell'anno hanno rappresentato quasi il 50% delle nuove richieste di mutui. Adesso i giovani si mettono alla finestra per capire se gli incentivi verranno prorogati (scadono a dicembre).

La rata è diventata più pesante. Il miglior tasso variabile oggi sul mercato (per un finanziamento all'80% per 160mila euro su un valore di 200mila per 30 anni) prevede un Tan, quindi un tasso finito, dell'1,36% con garanzia Consap. Sopra i 36 anni si sale all'1,94%. Su questi valori la rata è pari a 586 euro.

Il miglior fisso oggi è al 3,30% (sempre per le stesse condizioni). Sopra i 36 anni si va al 3,55% che significa una rata di 714 euro al mese. Nell'agosto del 2021, con tassi intorno all'1%, sempre sugli stessi valori, la rata del fisso costava 514 euro, 200 euro in meno.

Altri aumenti sono in arrivo. «Con i nuovi rialzi Bce, il mutuo a tasso fisso, senza agevolazioni per i giovani, supererà il 4% già da novembre - dice l'esperto -. Mentre i tassi variabili probabilmente si muoveranno intorno al 2,30-2,50%». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA RISALITA

01948

I numeri dei mutui e degli altri tassi dopo le decisioni della Bce



Fonte: rapporto mensile dell'Abi

Withub