

La stangata sui mutui

Il rialzo dei tassi
cambia un mercato
che correva da anni
condizioni più dure
e incertezza
in vista di possibili
nuovi aumenti

ACURADISANDRARICCIO

IL TREND

Fine dell'era dei prestiti facili in due anni aumento del 90%

Il rialzo di mezzo punto del costo del denaro deciso dalla Bce è destinato a cambiare la dinamica del mercato dei mutui, che da anni andava a gonfie vele: dall'inizio del 2020 le banche



hanno erogato 34 miliardi di euro alle famiglie, in aumento del 9% nonostante la crisi per la pandemia. Il totale dei finanziamenti per acquistare abitazioni, secondo stime Fabi, è passato da 383 miliardi a fine 2019 a 417 miliardi nel maggio scorso.

Alcune dinamiche erano già in corso. Ad esempio nel secondo trimestre di quest'anno l'Irs, l'indicatore a cui sono agganciati i tassi di interesse per i mutui

a tasso fisso, è schizzato verso l'alto di 100 punti base, riposizionandosi su livelli prossimi a quelli di otto anni fa.

In particolare, l'Irs di durata vent'anni, quello più utilizzato, è passato dall'1,10% medio di marzo al 2,22% medio di luglio. L'Irs a venti anni, dopo aver toccato un picco del 2,58% a fine giugno, si stava progressivamente stabilizzando attorno al 2,10%. Era a quota 0,60% all'inizio del 2022. Parallelamente l'indice Euribor a tre mesi, a cui sono parametrati i mutui a tasso variabile, dopo sette anni di valori negativi a metà luglio è tornato in territorio positivo. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superficie 70 %

LE OPZIONI

Il tasso fisso ora conviene meno la terza via del tetto massimo

I vantaggi che il tasso fisso offriva fino a pochi mesi fa, cioè le rate relativamente basse in presenza della sicurezza che il livello di interessi da pagare non sarebbe mai cambiato, stanno via via scomparendo. Adesso questo tipo di contratto, per chi sottoscrive un nuovo accordo, costa molto di più e molte famiglie ricominciano a guardare al variabile, più rischioso ma senz'altro meno caro. È però anche meno sicuro perché non protegge da futuri (e assai probabili) rialzi della Bce. Per questo la scelta adesso cade soprattutto sul variabile con cap, vale a dire quel tipo di strumento che prevede un



tetto oltre il quale il tasso non può andare offrendo così buone garanzie a chi accende il mutuo. È una soluzione intermedia ma ha spread e costi assicurativi mediamente più alti.

Il cambiamento nelle richieste delle famiglie è già scattato. Lo dice la Bussola Mutui Crif-MutuiSupermarket.it che sul secondo trimestre 2022 ha rilevato un aumento di interesse nelle richieste del tasso variabile sul portale online: il peso di questo prodotto, che è sempre stato sotto al 10%, è salito al 18% del totale delle interrogazioni online e il variabile con cap è arrivato a spiegare il 7%. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I SUGGERIMENTI

Le rate non devono superare un terzo del reddito familiare

Il rischio per le famiglie che accendono un mutuo naturalmente è sbagliare la scelta, in un momento così delicato per la finanza. Quel che è certo è che i tassi di interesse sono destinati ad essere nuovamente alzati dalla Banca centrale europea, impegnata a contrastare l'inflazione più alta degli ultimi quarant'anni. A sottolineare le insidie è l'Unione nazionale consumatori: «Attenzione al rialzo dei tassi – mette in guardia Massimiliano Dona, presidente dell'Unc –. È importante che il consumatore, quando sceglie il tasso per il mutuo, sia consapevole del fatto che quelli va-



riabili sono in futuro destinati ad aumentare per le scelte che la Bce è costretta a prendere per contenere l'inflazione galoppante».

L'associazione chiarisce con un esempio: «Considerando un rialzo come quello deciso giovedì dalla Bce pari a mezzo punto, la rata subirà in media un aumento pari a 41 euro al mese che sono 492 euro all'anno – dice Dona –. Per questo nella scelta del tasso bisogna ricordare una vecchia regola valida per la maggioranza delle famiglie ossia che il rapporto rata/reddito familiare non deve mai essere superiore al 30% per essere sostenibile nel tempo». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I FINANZIAMENTI

Minaccia anche per i consumi il 16% dei prestiti va agli acquisti

Il primo semestre del 2022 è stato un buon periodo per i prestiti, con i contratti di mutuo e finanziamenti che a maggio hanno segnato una crescita importante seppur dimezzata rispetto all'anno precedente (+1,5% nel 2022 e +3,5% nel 2021). A testimonianza della tenuta del mercato creditizio in favore dei privati, nel periodo considerato i mutui ipotecari hanno raggiunto quota 418 miliardi, registrando un incremento del 2% rispetto all'anno precedente, rileva Fabi. Circa il 16% dei prestiti alle famiglie è destinato ai consumi: ecco perché ora anch'essi



si pandemica, dalla corsa dell'inflazione e dal bisogno di liquidità dei ceti deboli – sono minacciati dalla mossa della Banca centrale europea.

Secondo dati diffusi da Assofin, l'associazione delle società che erogano prestiti al consumo, il totale dei finanziamenti rateali concessi nel 2021 a circa venti milioni di consumatori ha sfiorato i 72,4 miliardi di euro. Ora farsi prestare denaro per fare acquisti diventa più oneroso, mentre non ci saranno conseguenze per i consumatori che hanno già stipulato un finanziamento (sono quasi sempre a tasso immodificabile). —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUANTO SI PAGHERÀ

Stime per un mutuo da 140 mila euro per casa con valore 220mila euro

Migliore Tasso Variabile			Migliore Tasso Fisso			Migliore Tasso Variabile con CAP			
Durata	Tasso	Rata	Durata	Tasso	Rata	Durata	Tasso	Rata	Tetto
10 anni	0,75%	€ 1.211	10 anni	2,42%	€ 1.315	10 anni	1,27%	€ 1.243	2,60%
15 anni	0,75%	€ 823	15 anni	2,39%	€ 926	15 anni	1,27%	€ 855	2,60%
20 anni	0,80%	€ 631	20 anni	2,24%	€ 724	20 anni	1,32%	€ 664	2,95%
25 anni	0,95%	€ 524	25 anni	2,23%	€ 609	25 anni	1,42%	€ 555	3,15%
30 anni	0,95%	€ 447	30 anni	2,55%	€ 557	30 anni	1,47%	€ 481	3,30%

Fonte: Crif



L'EGO - HUB