

Gli effetti della stretta

# L'incubo dei mutui variabili così le rate si impennano E la durata arriva a 40 anni

di Raffaele Ricciardi

**MILANO** – Da Francoforte alla rata del mutuo il passo è breve. L'impatto diretto della decisione della Bce è atteso sul fronte dei variabili. Varie simulazioni convergono per un aggravio della rata media mensile di 30-40 euro a seguito della stretta da 50 punti voluta da Christine Lagarde. MutuiOnline prende ad esempio un mutuo di 140mila euro (su 200mila di valore dell'immobile) e quantifica l'effetto in un più 33, 36 o 39 euro a seconda che abbia davanti una vita di dieci, venti o trent'anni. Sovracosti che si sommano a quelli già arrivati nei mesi scorsi. Facile.it, partendo da un finanziamento da 126mila euro in 25 anni, ne ripercorre la storia recente. Se un anno fa pagava una rata mensile di 456 euro, ora si prepara a salire a 653 euro: quasi 200 euro in più rispetto alle condizioni iniziali. E non è detto che sia finita. Francoforte ha chiarito che ci sarà un altro rialzo da 50 punti a marzo, poi si vedrà. Già questo dovrebbe bastare a portare la rata di giugno sopra i 700 euro. La risalita verticale dei tassi variabili consolida poi una tendenza in atto da un po', ovvero la «chiusura del gap con i tassi fissi», annota Alessio Santarelli, dg di MutuiOnline. «Il mercato ci sta dicendo che le strette sono temporanee, e prevede una ridiscesa dei tassi nel medio periodo». Per i contratti fissi già sottoscritti, ovviamente, nulla cambierà. Chi era riuscito a fissare il tasso pochi mesi fa si gode ora condizioni che paiono un sogno per chi sta valutando l'acquisto. Già nei giorni scorsi **la Fabi** segnalava che i nuovi mutui a tasso fisso sono passati da un interesse medio dell'1,8% anche oltre il 4%. «Di positivo c'è la riapertura di alcune offerte a lunghissima durata (40 anni) che rendono le rate più sostenibili», chiosa Santarelli. Ma ci sono anche «i tipici elementi di questa fase: sale il reddito medio di chi chiede i finanziamenti e scende l'importo richiesto». Pur convenienti in chiave storica e globale, i mutui italiani sono un po' meno per tutti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superficie 13 %

**Economia**

06640 06640

# La Bce alza i tassi rata più salata per i mutui

di **Raffaele Ricciardi**  
e **Tonia Mastrobuoni**  
● a pagina 30

## IL COSTO DEL DENARO

# La Bce alza i tassi dello 0,5% ma la linea dura divide il board

Mossa da falco  
con un nuovo aumento  
di mezzo punto a marzo  
I mercati credono  
alla fine della stretta  
*L'inflazione è viva  
e vegeta: la nostra  
determinazione  
è mantenere la rotta  
in modo da  
raggiungere  
l'obiettivo del 2%  
nel medio periodo*  
dalla nostra corrispondente  
**Tonia Mastrobuoni**

**BERLINO** – La Banca centrale europea ha alzato i tassi di interesse dello 0,50% e ha «intenzione» di farlo di nuovo a marzo, sempre di un mezzo punto. Il costo del denaro aumenta così al 2,5%. Ma nel consiglio direttivo, dove la rotta rialzista è stata confermata «con un consenso molto, molto ampio», secondo la presidente Christine Lagarde, c'è chi continua a pensare che serva un approccio meno aggressivo, tanto più in una fase in cui l'inflazione sta rallentando. A gennaio, secondo l'Eurostat, i prezzi sono aumentati dell'8,5%, a dicembre correivano ancora al ritmo del 9,2%. Per Lagarde il problema resta l'inflazione «core», depurata

dai beni energetici e alimentari, che è rimasta inchiodata al 5,2%.

I mercati sembrano però orientati a dare fiducia alla sparuta minoranza di «colombe» che crede a un raffreddamento dei prezzi e a una fine non troppo lontana della stretta. Incuranti del fatto che la presidente abbia sottolineato che «c'è ancora molta strada da fare» – anche per agguantare l'americana Federal Reserve, che ha alzato i tassi al 4,5-4,75% – gli investitori sembrano prevedere invece un allentamento della fase aggressiva. Del resto è quello che ha segnalato il presidente della banca centrale americana Jerome Powell, rivendicando i primi risultati tangibili nella lotta all'inflazione e lasciando intendere che la svolta è vicina.

Insomma, nonostante le parole di Lagarde, la sua insistenza che «no», gli aumenti dei tassi non sono finiti, che «non siamo al picco» e che potrebbero esserci altri rialzi dopo marzo, i mercati stanno scommettendo sul contrario. Il più esplicito tra gli analisti, Filippo Diodovich, senior market strategist di IG Italia, ha osservato che i mercati, ieri, stavano «festeggiando come se le banche centrali avessero tagliato i tassi di interesse». Le borse hanno chiuso in positivo e lo spread tra i rendimenti del Btp italiano e del Bund tedesco si è ridotto a 182 punti.

Intanto i guardiani dell'euro sono chiaramente spaccati tra chi, come i banchieri centrali dei Paesi baltici, oppressi da un'inflazione che oscilla tra il 17 e il 20% – spingono per altri aumenti di tassi e si affiancano così ai «falchi» tradiziona-

li come i tedeschi, olandesi, austriaci o finlandesi. E le «colombe» italiane, portoghesi e greche che invitano alla cautela. Qualcuno dei falchi si è spinto nelle scorse settimane persino a prevedere rialzi dei tassi fino a giugno. Ma quanto sia pericolosa questa pretesa lo ha messo in luce la scorsa settimana il membro del board Fabio Panetta che ha parlato della necessità di fornire ai mercati gli strumenti per comprendere le mosse di politica monetaria, di introdurre una «funzione di reazione» evitando di decidere riunione dopo riunione, aumentando la confusione sui mercati.

Lagarde ha dovuto ieri giustificare la scelta di annunciare già un rialzo a marzo nonostante la promessa di farsi guidare di volta in volta dai dati macroeconomici. «Ci muoviamo «data-driven» – ha sottolineato – ma se abbiamo dati a sufficienza e gli obiettivi sono lontani, è legittimo esprimere un impegno». In altre parole: visto che la fase post-Covid in Cina sta già creando dei rincari tra le materie prime o c'è da attendersi che alcuni rinnovi contrattuali portino ad aumenti salariali, la Bce può già prevedere nuove tensioni sui prez-



Superficie 43 %

zi che richiederanno ulteriori rialzi dei tassi. Tanto più se l'obiettivo statutario dell'inflazione al 2% è ancora molto lontano. Peraltro la presidente dei guardiani dell'euro ha anche invitato i governi a «iniziare a revocare tempestivamente» le misure messe in campo per difendere cittadini e imprese dai rincari energetici dell'anno scorso, sempre per non rischiare di rifocolare l'inflazione.

La Bce «mantiene la rotta» ha sottolineato Lagarde, ma i mercati vedono rosa. © RIPRODUZIONE RISERVATA

## I numeri

06640

06640

# 2,50%

### Il tasso dopo l'aumento

Con l'ultimo rialzo dei tassi di interesse il costo del danaro adesso è arrivato al 2,50%. E a marzo potrebbe crescere ancora

# 182,88

### Lo spread

I mercati scommettono sulla fine dei rialzi, e quindi le Borse hanno chiuso in positivo e lo spread tra Btp e Bund è sceso

# 4%

### I mutui a tasso fisso

La Fabi calcola che dopo l'ultimo rialzo della Bce i mutui a tasso fisso in media abbiano un tasso d'interesse del 4%

# 30-40

### L'aumento per i variabili

Mutuonline, considerando un mutuo a tasso variabile di 140 mila euro, calcola un rialzo della rata tra i 30 e i 40 euro



▲ **Presidente**  
Christine Lagarde  
guida la Bce