

Domande e risposte

06640 06640

Sul mutuo 223 euro in più l'anno acquisti a rate: interessi al 13%

di **Maria Sole Betti**
e **Luigi Dell'Olio**

Cosa succede alle rate del mutuo per chi ha scelto il tasso variabile?

Si può stimare un aumento medio di oltre 18 euro al mese, che fanno 223,1 euro all'anno. È il prezzo che si troveranno a pagare i detentori di un mutuo a tasso variabile dopo che ieri la Bce ha deciso di alzare i tassi dello 0,25%. Il dato, frutto di un'analisi condotta in esclusiva per *Repubblica* da MutuiSupermarket, è relativa a un mutuo di 140 mila euro da restituire in 25 anni, sottoscritto a gennaio 2022, considerando come parametro l'Euribor a 3 mesi più uno spread dell'1%. Ovviamente l'impatto varierà sensibilmente in base non solo all'importo, ma anche al momento in cui è stato acceso il mutuo. Nei primi anni infatti la rata è composta principalmente da interessi e solo in minima parte da quota capitale. Voci, queste, che si riequilibrano nel tempo fino a che la seconda non prevale sulla prima. Eppure quello dei mutui a tasso variabile è un esempio indicativo di quanto stia pesando l'atteggiamento restrittivo da parte della Bce.

Cosa attendersi da qui in avanti?

Se si guarda ai *futures* sull'Euribor a 3 mesi - il più diffuso tra i parametri di riferimento per il mutuo a tasso variabile - il mercato si attende una stabilità, con rialzi verso fine corsa. Sì, perché dopo una salita al 3,75% tra fine estate e inizio autunno, il tasso dovrebbe stabilizzarsi, prima di avviare una discesa verso il 3%, livello atteso per la prossima primavera, e poco più del 2,5% dal 2025 e per i successivi tre anni.

È quindi il caso di tornare a considerare il tasso variabile, che negli ultimi mesi scelto da non più del 10% dei nuovi mutuatari?

"Non ancora", risponde in proposito Guido Bertolino, responsabile business

development di

MutuiSupermarket. "Oggi l'Euribor a 3 mesi è superiore di circa mezzo punto percentuale rispetto all'Irs a 25 anni, il principale benchmark del fisso. Inoltre, non sono esclusi ulteriori rialzi da parte della Bce nelle prossime riunioni".

Il discorso vale anche considerando che il mutuo è un contratto a lungo termine, da 20, 30 o addirittura 40 anni?

"Sì, da quando c'è la possibilità della surroga non ha molto senso ragionare nel lungo periodo. Intanto si risparmia oggi, poi se i tassi scenderanno sarà sempre possibile rinegoziare il mutuo o rottamarlo e scegliere l'offerta di un'altra banca", ricorda Bertolino.

E i nuovi mutui a tasso fisso?

In questo caso le rate sono destinate a raddoppiare, con un passaggio da un interesse medio di circa l'1,8% a oltre il 5%. Nessuna differenza invece, per i vecchi mutui a tasso fisso, e cioè quelli erogati fino alla fine del 2021 e inizio 2022, che resteranno intatti fino al termine del piano di rimborso.

Quali dunque le migliori offerte di mercato?

Anche in questo caso considerando come caso-tipo un immobile situato a Milano del valore di 220 mila euro, un finanziamento richiesto da 140 mila euro e una durata di 25 anni, con richiedente di 34 anni e reddito mensile da 2.400 lordi, sul fisso è possibile spuntare il 2,99% con Credit Agricole e sul variabile il 4,01% con Ing.

E i tassi d'interesse sui finanziamenti?

Anche gli interessi su credito di consumo e prestiti personali potrebbero passare dall'8,1% di fine 2021 al 12,8%, secondo il sindacato dei bancari *Fabi*. Così comprare un'automobile da 25 mila euro interamente a rate con finanziamento decennale potrebbe costare 8.200 in più rispetto al 2021.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il numero

3,75%

Il tasso atteso

I futures sull'Euribor prevedono un ulteriore aumento dei tassi praticati sui mutui variabili fino a fine estate per poi stabilizzarsi

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 6640 - L.1956 - T.1623



Superficie 25 %

La Bce aumenta i tassi al 3,75% E prepara nuovi rialzi in estate

Costo del denaro +0,25%. Interrotti da luglio i reinvestimenti nei titoli pubblici dei Paesi dell'area euro



LA PRESIDENTE LAGARDE

«L'inflazione resta troppo alta. Andremo avanti, c'è ancora strada da percorrere»

di **Elena Comelli**
MILANO

La Bce ha deciso di alzare i tassi d'interesse di un quarto di punto, portando il tasso sui rifinanziamenti principali al 3,75%, quello sui depositi al 3,25%, e quello sui prestiti marginali al 4%. Rallenta quindi la stretta - il precedente rialzo era stato di mezzo punto - ma al tempo stesso la Banca centrale ha annunciato che da luglio «si aspetta» che siano interrotti i reinvestimenti dei titoli in scadenza acquistati nel corso del quantitative easing (il programma App). Fino a giugno saranno pari a 15 miliardi al mese. Viene annunciato quindi un quantitative tightening totale, stimato in 25 miliardi al mese, un ritmo che porterebbe quel portafoglio a quota zero in 12-15 anni. Questo provvedimento ha uno scopo ben preciso: to-

gliere denaro al mercato e fare in modo che la domanda di finanziamenti si attenui.

Riducendo la moneta in circolo, le banche hanno meno risorse per foraggiare gli acquisti attraverso i finanziamenti, quindi la domanda si attenua e l'inflazione tende a scendere. Altri rialzi dei tassi potrebbero inoltre essere necessari nel corso dell'estate. «Non faremo una pausa, è molto chiaro - ha spiegato la presidente Christine Lagarde - Andremo avanti, abbiamo ancora della strada da percorrere». L'effetto dei rialzi dei tassi finora decisi, infatti, non è sufficiente: «Si stanno trasmettendo con forza alle condizioni monetarie e di finanziamento dell'area euro», ma «i ritardi e la forza della trasmissione all'economia reale restano incerte», spiega il comunicato pubblicato al termine della riunione.

E sono solo gli effetti sull'economia reale, ha ricordato Lagarde, che possono davvero portare in basso l'inflazione. Bisogna quindi fare di più. «Le prospettive di inflazione - ha spiegato la presidente della Bce - sono troppo elevate e per un tempo troppo lungo». Una valutazione che è stata con-

divisa, ha spiegato, dall'intero consiglio. Tutti i componenti del direttivo sono stati d'accordo sulla necessità di alzare i tassi, anche se alcuni governatori hanno spinto per un rialzo di 50 punti base, e non di 25. Anche in futuro ogni decisione continuerà a essere presa con un approccio «meeting dopo meeting», sulla base dei dati in arrivo.

La Bce non può, in ogni caso, far tutto da sola. Lagarde ha quindi richiamato i governi, che, «in modo concertato», devono abrogare le misure di sostegno decise per contrastare la crisi energetica, per evitare che alimentino le pressioni sull'inflazione a medio termine: un simile scenario richiederebbe poi una «risposta più forte» della politica monetaria.

«Siamo consapevoli» dei problemi che sta avendo chi ha un mu-



Superficie 54 %

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - L.1620 - T.1620

tuo, ha rilevato Lagarde, «le famiglie stanno soffrendo a causa dei rialzi e dei rimborsi» che diventano più onerosi, ma «purtroppo non è qualcosa che possiamo alleviare perché il nostro compito è la stabilità dei prezzi e per ridurre l'inflazione c'è lo strumento dei tassi che dobbiamo usare», ha detto Lagarde. Alcuni Paesi, ha spiegato, stanno prendendo misure particolari come moratorie e rinvii, ma «il meglio che possiamo fare è domare l'inflazione il più rapidamente possibile», affinché i tassi alti non siano più necessari. «Le banche dell'eurozona - ha concluso la presidente della Bce - si sono dimostrate resilienti alla stretta monetaria e alle tensioni che sono arrivate dai problemi di alcune banche negli Usa».

Non mancano le reazioni negative, come quella del segretario generale della Fabi, Lando Maria Sileoni: «L'ennesimo aumento del costo del denaro da parte della Bce rappresenta un macigno pesantissimo non solo su tutti i prestiti bancari, ma anche sull'intera economia italiana. Avremo tassi d'interesse ancora più alti sui mutui alle famiglie e sui prestiti alle imprese. Con danni enormi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La stretta monetaria pesa sui finanziamenti di famiglie e imprese. L'analisi della Fabi: rate in crescita anche del 65%

Mutui variabili alle stelle, interessi verso il 5%

DI ROSSELLA SAVOJARDO

Con l'inflazione che è tornata a salire nel mese di aprile e la Banca Centrale Europea che ha deciso di alzare ancora i tassi di interesse di altri 25 punti base, i mutui a tasso variabile si dirigono verso quota 5%. Secondo i calcoli di *Facile.it*, l'ultimo aumento dei tassi di Francoforte potrebbe portare le rate di un mutuo variabile standard (di importo pari a 200 mila euro con scadenza a 25 anni) a salire del 50% rispetto alla rata di giugno 2022. Secondo le simulazioni, se l'incremento Bce si riflettesse in maniera speculare sull'Euribor, la rata di un mutuo a tasso variabile con queste caratteristiche passerebbe dai 745 euro di giugno scorso a circa 1.099 euro dopo il rialzo di maggio. Un incremento di 354 euro. I futures sull'Euribor inoltre prevedono che l'Euribor a tre mesi arrivi a settembre 2023 al suo picco. In questo caso la rata salirebbe a 1.170 euro, con tasso intorno al 5%. Se si considera un importo inferiore, *MutuiOnline.it* ha analizzato che, rispetto ad aprile 2022, la rata di un mutuo variabile da 160 mila euro a 20 anni è aumentata, fino a questo momento, del 37,3% (da 697 euro a 957), e per un mutuo del medesimo importo, a 30 anni, è cresciuta del 58,5% (da 475 euro a 753). Con aumento deciso ieri da Bce, secondo il comparatore di offerte di *MutuiOnline.it* la rata a 20 anni nelle prossime settimane toccherà quota 978 euro e a 30 anni 776 euro, con un incremento rispettivamente del 40,3% e del 63,4% su un anno fa. Per chi invece ha in essere un mutuo a tasso fisso, la rata resterà invariata. L'offerta sarà diversa invece per i nuovi mutuatari. «In questo periodo le

banche stanno spingendo sui tassi fissi, soprattutto quelli di lunga durata», spiegano da *Facile.it*, «ciò si traduce in spread bassi e tassi finali (Tan) estremamente competitivi». Se a ciò si unisce anche la prospettiva di crescita dei tassi variabili, è evidente come in questa fase – continuano gli esperti – la prima opzione da valutare sia quella del tasso fisso, che non solo garantisce la stabilità della rata ma, dati alla mano, è addirittura più conveniente rispetto alla rata di partenza di un variabile. Prendendo in considerazione un mutuo da 200 mila euro in 25 anni al 70%, i migliori tassi fissi (Tan) disponibili online secondo *Facile.it* partono dal 2,99%, pari a una rata di 947 euro, mentre per un mutuo variabile la migliore offerta parte da un Tan di 4.01% e rata di 1.045 euro.

Se il Codacons parla di ennesima «stangata ai mutui variabili», il sindacato dei bancari *Fabi* fa i conti dei rialzi. Le rate dei mutui a tasso fisso sono destinate a raddoppiare mentre per quelli a tasso variabile il rimborso mensile dovrebbe salire del 50-60%, con punte fino al 65%. Più nel dettaglio, per un mutuo a tasso fisso da 200.000 euro di 25 anni (il tasso medio applicato dalle banche potrebbe essere nettamente superiore al 5%), la rata mensile sarà di 1.218 euro; per un prestito da 100.000 euro, sempre di 25 anni, col tasso al 5,1%, la rata mensile sarà, invece, di 597 euro. Il rialzo dei tassi «rappresenta un macigno pesantissimo non solo su tutti i prestiti bancari, ma anche sull'intera economia italiana», commenta il leader *Fabi*, Lando *Sileoni*. «Da tempo siamo convinti che le decisioni della Bce siano inspiegabilmente e fortemente condizionate da quelle della Fed». (riproduzione riservata)



Superficie 33 %

Altra stangata sui mutui

Lagarde insiste: alzati ancora i tassi

Nonostante la strategia opposta della Fed, la presidente Bce tira dritto: «Non ci saranno pause nella lotta contro l'inflazione»

SOFFERENZA

«Siamo consapevoli che le famiglie stanno soffrendo a causa dei rialzi dei tassi. Purtroppo non è qualcosa che possiamo alleviare perché il nostro compito è la stabilità dei prezzi e per ridurre l'inflazione c'è lo strumento dei tassi che noi dobbiamo usare»

Christine Lagarde

BENEDETTA VITETTA

La Bce va avanti da sola nella guerra contro l'inflazione. La presidente della Bce, Christine Lagarde, al contrario di quanto fissato nelle scorse ore dalla Federal Reserve americana, ha infatti deciso di continuare nella sempre più complicata e sfiancante lotta contro il caro vita. Quindi non ci saranno "pause" di sorta per l'Eurozona che, come non accadeva da tempo, ha deciso di muoversi in netta controtendenza rispetto a quanto stabilito ieri Oltreoceano. Insomma, i vertici della Banca Centrale Europea proseguiranno nella stretta monetaria.

C'È ANCORA DA FARE

Il motivo? L'ha spiegato ieri direttamente la numero uno dell'Eurotower che ha affermato che «c'è ancora della strada da fare». L'obiettivo resta sempre il medesimo: portare l'inflazione al 2 per cento. E proprio in que-

st'ottica va letta anche l'ultima mossa decisa nelle scorse ore dal direttorio Bce che ha nuovamente rialzato i tassi d'interesse, ma, stavolta, operando una decelerazione. L'aumento infatti è stato "solamente" di 25 punti base (come deciso nelle scorse ore dalla Fed) che porta il tasso sulle principali operazioni di rifinanziamento al 3,75%, ossia il massimo dal mese di ottobre del 2007.

«Non c'è nessuna pausa sulla stretta» ha voluto rimarcare Lagarde nella conferenza stampa di ieri pomeriggio, visto che «la previsione d'inflazione continua a essere troppo elevata. I rialzi precedenti si stanno trasmettendo nell'eurozona ma è ancora incerto l'effetto. Poi comunque si deciderà il da farsi in base ai dati».

Proprio qui sta la differenza fra Francoforte e Washington: gli americani hanno detto di essere soddisfatti e prima di andare avanti dovranno riflettere. Gli Europei, invece, non sono soddisfatti e per questo proseguiranno sulla loro strada.

Resta il fatto che le dichiarazioni della Bce risuonano ormai come un *leit-motiv* che tutti abbiamo imparato a conoscere. Così come sta diventando ormai consueto l'appello della Bce ai governi di allentare le misure in soccorso del caro-bolletta: «Le politiche fiscali dovrebbero essere orientate a rendere più produttive nostre economie e i governi dovrebbero rivedere aiuti legati all'energia per non far aumentare l'inflazione».

Inoltre la presidente Lagarde ha segnalato che «le pressioni sui salari sono forti, i dipendenti stanno riprendendo un po' di potere d'acquisto, inoltre alcune aziende sono riuscite ad alzare i margini. Così alcuni indicatori sulle prospettive di inflazione sono cresciuti». Per questo «tutti i governatori sono determinati a lottare contro l'inflazione, tutti abbiamo conclu-

so che i prezzi restano troppo alti. Però siamo molto attenti al sondaggio sui prestiti delle banche, che ha visto una restrizione maggiore del previsto».

FAMIGLIE SEMPRE PIU' IN CRISI

In linea teorica il discorso fila, ma è nella pratica che i conti non tornano.

Visto che, come sappiamo, le prime vittime della stretta monetaria sono le famiglie: «Siamo consapevoli dei problemi che sta avendo chi ha preso dei mutui, le famiglie stanno soffrendo per i rialzi e dei rimborsi che diventano più onerosi, purtroppo non è qualcosa che possiamo alleviare perché il nostro compito è la stabilità dei prezzi e per ridurre l'inflazione c'è lo strumento dei tassi» ha detto Lagarde.

«L'ennesimo aumento del costo del denaro della Bce è un macigno pesantissimo non solo sui prestiti bancari, ma pure sull'intera economia italiana. Avremo tassi d'interesse ancora più alti sui mutui alle famiglie e i prestiti alle imprese. Con danni enormi. C'è il rischio di un rallentamento forte del mercato immobiliare e dell'edilizia e un freno pesantissimo sugli investimenti delle imprese. In sostanza, meno crescita del pil e meno occupazione» ha detto il segretario generale della Fabi, Lando Maria Sileoni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superficie 28 %