



I TASSI BANCARI DEI MUTUI IN TUTTE LE REGIONI ITALIANE COMPRARE CASA COSTA 100.000 EURO IN PIÙ

LE STIME PER ACQUISTARE UN IMMOBILE DA 350.000 EURO A MILANO, ROMA E NAPOLI
CON UN FINANZIAMENTO SUPERIORE A 250.000 EURO DI 25 ANNI
SI PUÒ ARRIVARE A PAGARE ANCHE 4.000 EURO IN PIÙ L'ANNO

LAZIO MAGLIA NERA DEGLI INTERESSI: 4,42% CONTRO LA MEDIA NAZIONALE DEL 4,1%

Quanto costa comprare una casa con un mutuo oggi? E dove è più conveniente chiedere un prestito in banca per acquistare un immobile? Che rata è necessario sostenere per restituire il prestito alla banca? E quanto costa in più all'anno rispetto a soli due anni fa? Il tasso d'interesse base, dopo l'ultimo rialzo della Bce, il nono in 12 mesi, ha raggiunto quota 4,25%. Ecco alcuni dati che spiegano cosa cambia per le famiglie italiane che vogliono comprare la propria abitazione. Una operazione immobiliare a Milano, Roma e Napoli, costa complessivamente 100.000 euro in più rispetto a fine 2021. L'acquisto di un immobile da 350.000 euro, nelle tre principali città italiane, con un prestito bancario di 250.000 euro da 25 anni e un anticipo in contanti di 100.000 euro, comporta, oggi, un esborso complessivo, conteggiando gli interessi pagati alla banca, di oltre 500.000 euro, il 25% in più circa dei 400.000 che sarebbero stati necessari fino a poco più di un anno fa. In Friuli Venezia Giulia le condizioni più favorevoli in banca

ACQUISTARE UNA CASA OGGI E NEL 2021 CON UN MUTUO			
(euro)			
Prezzo immobile	350.000		
Importo mutuo	250.000		
Anticipo in contanti	100.000		
	LOMBARDIA	LAZIO	CAMPANIA
Rimborso totale con tassi 2023	405.701	421.313	407.389
Rimborso totale con tassi 2021	311.051	316.326	307.352
Costo totale operazione 2023	505.701	521.313	507.389
Costo totale operazione 2021	411.051	416.326	407.352
Differenza	94.650	104.987	100.037

Comprare casa con un mutuo a Milano, Roma e Napoli costa complessivamente 100.000 euro in più rispetto a fine 2021. L'acquisto di un immobile da 350.000 euro, nelle tre principali città italiane, con un prestito bancario di 250.000 euro da 25 anni e un anticipo in contanti di 100.000 euro, comporta, oggi, un esborso complessivo, conteggiando gli interessi pagati alla banca, di oltre 500.000 euro, il 25% in più circa dei 400.000 che sarebbero stati necessari fino a poco più di un anno fa, prima che la Banca centrale europea avviasse il repentino rialzo del costo del denaro. La stima - calcolata con le medie di mercato di marzo, quando il tasso Bce era al 3,5%, quindi più basso di 0,75 punti percentuali rispetto al 4,25% deliberato lo scorso 27 luglio - si riferisce alle rilevazioni al Nord, al

Centro e al Sud. Ecco, nel dettaglio, i calcoli con i tassi medi applicati in Lombardia, Lazio e Campania. Per un immobile del valore di 350.000 euro (100.000 euro in contanti e 250.000 euro di mutuo), a Milano e più in generale in Lombardia, dove i tassi sono più favorevoli rispetto alle media nazionale, la differenza del costo totale dell'operazione, tra pagamento in contanti e restituzione del prestito bancario, sfiora i 95.000 euro: se l'operazione fosse stata avviata a fine 2021, il costo totale sarebbe stato pari a 411.051 euro (311.051 euro come rimborso totale alla banca), mentre oggi si sale a 505.701 euro (405.701 euro come rimborso totale alla banca). Nel Lazio, dove peraltro si registrano i tassi più alti rispetto al resto del Paese, la differenza sale a 104.987 euro, perché alla banca si restituiscono, complessivamente, 421.313 euro invece di 316.326 euro calcolati con i valori di fine 2021, con l'operazione che, pertanto, sale da 416.326 euro a 521.313 euro. A metà tra Lombardia e Lazio si pone la Campania: il differenziale tra una operazione immobiliare di fine 2021 e una perfezionata oggi si attesta a 100.037 euro: si va,



complessivamente, dai 407.352 euro di fine 2021 a 507.389 euro; mentre se si limita lo sguardo al rimborso del mutuo, si passa da 307.352 euro a 407.389 euro.

IL LAZIO È LA REGIONE CON I TASSI MENO CONVENIENTI, GLI INTERESSI PIÙ ALTI

È un'Italia estremamente frammentata quella che emerge dalla fotografia dei tassi d'interesse sui mutui ai costi. I conti da fare, per chi vuole comprare casa con un prestito bancario, non sono infatti omogenei sul territorio nazionale: laddove nel Nord Ovest i tassi rimangono più contenuti, lo stesso non si può dire per Centro, Sud e Isole. Il Lazio, con un tasso medio al 4,42% è "maglia nera" nella classifica regionale degli interessi sui mutui, poco distante

MUTUI: DOVE SI PAGA DI PIÙ OGGI IN ITALIA			
importo mutuo 25 anni e differenza annuale delle rate (euro) rispetto alla regione (Friuli Venezia Giulia) meno cara			
	125.000	200.000	250.000
Lazio	790	1.331	1.208
Calabria	735	1.225	1.346
Abruzzo e Molise	425	699	1.982

dalla Calabria con il 4,40%. Più contenuto il rialzo applicato in Friuli Venezia Giulia, che ha il primato della regione con il tasso medio più basso, fermo al 3,65%. Tradotto in termini di costi, significa che per un prestito di 125.000 euro, a 25 anni, chi desidera comprare una casa nel Lazio arriva a pagare 697 euro mensili contro i 643 di chi punta sul Friuli Venezia Giulia. Il divario cresce con l'aumentare dell'importo del finanziamento: per un mutuo fino a 200.000 euro, nel Lazio, la rata mensile sale a 1.115 euro contro i 1.028 del Friuli Venezia Giulia; per un

finanziamento oltre i 250.000 euro, invece, la differenza è ancora più netta, segnando quota 1.394 contro 1.285 euro al mese. Non va meglio in Abruzzo e Molise, Veneto, Sardegna, Sicilia e Puglia dove il tasso medio si attesta oltre il 4,20%. Emilia Romagna, Basilicata e Trentino Alto Adige resistono sotto il 4% con il Friuli Venezia Giulia saldamente sotto quel livello. Tradotto, su base annuale, nel Lazio, Calabria, Abruzzo e Molise si paga il conto più salato. Rispetto al Friuli Venezia Giulia, a fine anno, un prestito chiesto nel Lazio può costare da 790 euro a 1.331 in

più, in Calabria da 735 euro a 1.346 euro, in Abruzzo e Molise da 425 euro a 1.982 euro in più. L'altro divario da sottolineare è quello della diversa applicazione del tasso di interesse rispetto al capitale richiesto: se, infatti, al Nord e al Centro con l'aumentare dell'importo finanziato diminuisce il tasso d'interesse, al Sud è vero il contrario. Le differenze territoriali sul costo dei mutui

dipendono da alcuni fattori di rischio: il Sud e le Isole sono, purtroppo, più indietro economicamente rispetto al Nord. I numeri dei fallimenti di imprese o di difficoltà economica sono numericamente più rilevanti e le famiglie faticano a pagare le rate dei prestiti e dei mutui. Per le banche il fattore rischio quindi è maggiore, anche se in questi

LA CLASSIFICA REGIONALE DEGLI INTERESSI SUI MUTUI				
elaborazioni e stime FABI su statistiche Banca d'Italia (medie di mercato aggiornate a marzo 2023)		importo mutuo 25 anni e rata mensile (euro)		
regione	tasso interesse (%)	125.000	200.000	250.000
Lazio	4,42	697	1.115	1.394
Calabria	4,40	695	1.113	1.391
Abruzzo e Molise	4,29	687	1.099	1.374
Veneto	4,28	687	1.099	1.374
Sardegna	4,27	686	1.097	1.372
Sicilia	4,23	683	1.093	1.367
Puglia	4,21	682	1.091	1.364
Toscana	4,13	676	1.081	1.352
Piemonte e Valle d'Aosta	4,09	673	1.077	1.346
Lombardia	4,09	673	1.077	1.347
Umbria	4,09	673	1.077	1.346
Marche	4,08	672	1.075	1.344
Campania	4,07	672	1.075	1.344
Liguria	4,04	669	1.071	1.339
Emilia Romagna	3,99	666	1.065	1.332
Basilicata	3,96	664	1.062	1.328
Trentino Alto Adige	3,89	659	1.055	1.319
Friuli Venezia Giulia	3,65	643	1.028	1.285



ultimi tempi c'è più disponibilità da parte degli istituti di credito e più sensibilità rispetto a prima ai problemi di famiglie e imprese.

I TASSI SUI MUTUI IN TUTTE LE REGIONI ITALIANE				
(elaborazioni e stime Fabi su statistiche Banca d'Italia - dati in %, medie di mercato aggiornate a marzo 2023)				
	fino a 125mila euro	fino a 250mila euro	oltre 250mila euro	media
ITALIA	4,47	4,09	3,74	4,10
NORD OVEST	4,45	4,11	3,70	4,09
Piemonte e Valle d'Aosta	4,43	4,11	3,72	4,09
Lombardia	4,47	4,13	3,68	4,09
Liguria	4,39	4,02	3,70	4,04
NORD EST	4,51	3,94	3,51	3,99
Trentino Alto Adige	4,05	3,92	3,71	3,89
Veneto	5,36	4,13	3,36	4,28
Friuli Venezia Giulia	4,00	3,71	3,25	3,65
Emilia Romagna	4,53	3,85	3,58	3,99
CENTRO	4,46	4,15	3,88	4,16
Toscana	4,44	4,11	3,83	4,13
Umbria	4,33	4,00	3,93	4,09
Marche	4,27	4,06	3,90	4,08
Lazio	4,91	4,50	3,86	4,42
SUD	4,43	4,15	3,97	4,18
Abruzzo e Molise	4,49	4,13	4,24	4,29
Campania	4,37	4,17	3,68	4,07
Puglia	4,47	4,17	3,99	4,21
Basilicata	3,99	3,84	4,04	3,96
Calabria	4,85	4,43	3,93	4,40
ISOLE	4,56	4,19	3,95	4,23
Sicilia	4,73	4,15	3,82	4,23
Sardegna	4,14	4,30	4,36	4,27

Più nel dettaglio, i numeri mostrano come l'Italia rimanga un Paese spaccato in due. Prendendo come riferimento il tasso medio del Paese, che si attesta intorno al 4,1%, è facile vedere come sia marcata la differenza tra le diverse aree: Centro, Sud e Isole penalizzati, Nord con condizioni sui prestiti decisamente più favorevoli. I tassi medi praticati dalle banche sono più cari per le famiglie italiane che vivono in Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise e Puglia (4,18%) e quelle che risiedono in Sardegna e Sicilia

(4,23%) rispetto alla media nazionale del 4,1%. Nelle regioni settentrionali, le condizioni di accesso al credito per acquistare immobili sono più favorevoli rispetto al resto del Paese: 4,09% nel Nord Ovest (Liguria, Lombardia, Piemonte e Valle d'Aosta) e 3,99% nel Nord Est (Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Trentino Alto Adige e Veneto).

A spiccare, nel dettaglio regionale, è dunque il Lazio, dove il tasso medio praticato dalle banche per i mutui ipotecari è al 4,42% e il Friuli Venezia Giulia che segna il più basso con 3,65%. Nel *ranking* degli interessi bancari, al secondo posto si piazza la Calabria (4,40%), al terzo Abruzzo e Molise (4,29%). Seguono: Veneto (4,28%), Sardegna (4,27%), Sicilia (4,23%), Puglia (4,21%), Toscana (4,13%), Piemonte e Valle d'Aosta (4,09%), Lombardia (4,09%), Umbria (4,09%), Marche (4,08%), Campania (4,07%), Liguria (4,04%), Emilia Romagna (3,99%), Basilicata (3,96%), Trentino Alto Adige (3,89%).



COME È CAMBIATA LA SITUAZIONE: DAL 2021 AD OGGI QUANTO È AUMENTATA LA RATA DI UN MUTUO? LA DIFFICILE SCELTA TRA TASSO FISSO E TASSO VARIABILE: CHIEDERE CONSIGLI IN BANCA

A cosa va incontro, oggi, una famiglia che va in banca per un mutuo con l'obiettivo di diventare proprietaria di casa? Mettere mano al portafogli diventa sempre più oneroso. Le condizioni finanziarie conosciute fino all'anno scorso, prima che la politica monetaria della Bce diventasse progressivamente più restrittiva, sembrano un miraggio e non è nemmeno facile pronosticare se e quando le lancette dei tassi torneranno indietro nel tempo. Così come è complesso scegliere tra tasso fisso e variabile: se il primo assicura la stabilità della rata e quindi una pianificazione finanziaria "senza sorprese", il secondo espone a un maggior grado di incertezza, ma, almeno sulla carta, oggi, potrebbe rappresentare una soluzione per quanti, avendo un discreto reddito disponibile, vogliano in qualche modo "scommettere" sui ribassi del costo del denaro nei prossimi anni da parte della Bce. Resta comunque azzardato, se non quasi impossibile, immaginare uno scenario futuro con il costo del denaro che torna

"rasoterra". Il miglior suggerimento è andare in banca e chiedere consigli personalizzati alle lavoratrici e ai lavoratori bancari. La scelta finale va calibrata sul valore dell'immobile, sui redditi familiari e personali, sulla durata del finanziamento, sull'età e sulle prospettive professionali. Inoltre, è sempre opportuno confrontare più proposte di diversi gruppi bancari o di piccoli istituti, che in taluni casi offrono soluzioni più vantaggiose: la concorrenza nel settore bancario è rilevante. Di là dal tipo di prodotto di credito selezionato in filiale, sulla base delle

	tasso interesse (%) medio		differenza annuale per mutuo di 25 anni		
	dicembre 2021	marzo 2023	125.000	250.000	300.000
Lazio	1,84	4,42	2.345	4.199	4.312
Calabria	1,89	4,40	2.227	4.038	4.424
Abruzzo e Molise	1,81	4,29	2.096	3.686	4.841
Veneto	1,84	4,28	2.603	3.757	3.452
Sardegna	1,81	4,27	1.875	3.889	4.989
Sicilia	1,73	4,23	2.269	3.867	4.316
Puglia	1,70	4,21	2.108	3.941	4.619
Toscana	1,51	4,13	2.258	4.081	4.592
Piemonte e Valle d'Aosta	1,66	4,09	2.094	3.850	4.233
Lombardia	1,71	4,09	2.044	3.786	4.202
Umbria	1,76	4,09	1.930	3.589	4.368
Marche	1,60	4,08	2.019	3.744	4.777
Campania	1,62	4,07	2.032	4.001	4.307
Liguria	1,61	4,04	2.118	3.830	4.168
Emilia Romagna	1,71	3,99	2.100	3.366	3.930
Basilicata	1,61	3,96	1.810	3.517	4.750
Trentino Alto Adige	1,69	3,89	1.849	3.511	3.898
Friuli Venezia Giulia	1,68	3,65	1.744	3.233	3.103

proprie esigenze, per acquistare un immobile bisogna prepararsi, almeno nell'immediato, a un conto salato: per un finanziamento a 25 anni i costi annuali, in tutte le regioni, salgono fino a oltre 4.000 euro in più rispetto al 2021. Prendendo a esempio il Lazio, per un prestito di 125.000 euro a 25 anni, ogni anno spendo 2.345 euro in più; divario che cresce se la richiesta è di credito è di importo superiore: un finanziamento di 250.000 euro costa, infatti, 4.199 euro in più all'anno, mentre per ottenere un prestito da 300.000 euro sarà necessario sborsarne 4.312 in più rispetto a un paio di anni fa. Non va meglio in Calabria (4.424 euro), Abruzzo e Molise (4.841 euro), Puglia (4.619 euro), Marche (4.777 euro) e Basilicata (4.750 euro). La quota più alta la tocca la Sardegna dove, per restituire un prestito di 300.000 euro, su versa una quota annuale extra di quasi 5.000 euro.



I TASSI SUI MUTUI REGIONE PER REGIONE

(dati in %, marzo 2023)

