

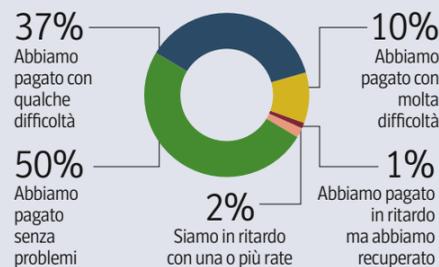
Un anno di salita

Tasso medio (mutui 20-30 anni) dei mutui negli ultimi 12 mesi. Rata 140 mila euro per 25 anni

	Tasso fisso	Rata	Tasso variabile	Rata		Tasso fisso	Rata	Tasso variabile	Rata
Marzo 2022	1,62%	568	0,91%	522	Settembre 2022	3,34%	689	1,85%	583
Aprile 2022	1,97%	591	0,94%	524	Ottobre 2022	3,68%	714	2,36%	618
Maggio 2022	2,25%	611	1,08%	533	Novembre 2022	3,71%	717	2,67%	640
Giugno 2022	2,77%	647	1,25%	544	Dicembre 2022	3,42%	695	2,91%	657
Luglio 2022	3,18%	677	1,45%	557	Gennaio 2023	3,66%	713	3,24%	682
Agosto 2022	3,08%	670	1,62%	568	Febbraio 2023	3,58%	707	3,52%	702

La difficoltà delle famiglie

La situazione dei pagamenti negli ultimi 12 mesi



Le migliori offerte

Mutuo da 140 mila euro per una casa da 200 mila, calcolo della rata effettuato sul tasso effettivo; aggiornamento al 16 marzo 2023

A 20 anni	Tasso effettivo	Rata (euro)	A 30 anni	Tasso effettivo	Rata (euro)	A 20 anni	Tasso effettivo	Rata (euro)	A 30 anni	Tasso effettivo	Rata (euro)
TASSO FISSO			TASSO FISSO			TASSO VARIABILE			TASSO VARIABILE		
Credem	3,56%	816	Credem	3,37%	619	Sella	3,63%	821	Bper	3,73%	647
Bper	3,78%	832	Bper	3,61%	637	Bper	3,71%	827	Banco di Sardegna	3,82%	654
Crédit Agricole	3,80%	834	Crédit Agricole	3,64%	640	Banco di Sardegna	3,76%	831	Credem	3,91%	661
Banco di Sardegna	3,82%	835	Banco di Sardegna	3,65%	640	Crédit Agricole	3,78%	832	Widiba	3,93%	663
Webank.it	3,82%	835	Widiba	3,78%	651	CheBanca!	3,86%	838	Bpp	4,02%	670

Caro mutui dopo la Bce Fissi e variabili «appaiaati» I costi a 25 e 30 anni

A sorpresa l'Euribor è sceso: siamo al picco? In attesa di capirlo i conti in tasca alle rate mensili: servono da 200 a 400 euro in più rispetto a un anno fa

di GINO PAGLIUCA

L'aumento di cinquanta centesimi del tasso Bce avrà conseguenze sul tasso dei mutui? Fino allo scoppio delle crisi bancarie negli Usa e in Svizzera questa frase l'avremmo scritta con un punto fermo e non con quello interrogativo, ma giovedì scorso quando ormai era chiaro che Christine Lagarde avrebbe tenuto duro sulla decisione di aumentare il tasso Bce di altri 50 centesimi, l'Euribor, il parametro di indicizzazione dei finanziamenti variabili, è sceso, contrariamente alle attese, di 17 centesimi, portando il calo a circa 30 centesimi rispetto alla settimana precedente.

Potrebbe essere, ma mai come ora il condizionale è d'obbligo, il segnale che si ritiene giunta al termine la stagione dei rialzi, ma se è così davvero lo sapremo nelle prossime settimane. Guardando alle condizioni praticate sul mercato, si conferma un fenomeno che ormai si verifica da inizio anno: i costi dei fissi e dei variabili sono praticamente uguali. La media dei cinque mutui più convenienti presenti sul portale mutuiOnline.it evidenzia che a 20 anni la rata (calcolata sui tassi effettivi) su un mutuo da 140 mila euro a 20 anni è di 830,40 euro per il fisso e di 829,80 euro per il variabile.

Nel trentennale il fisso, che approfitta di una situazione atipica visto che l'Eurirs 30 quota meno dell'Eurirs 20, costa 637,40 euro, il variabile 659. Nel giro di un anno, secondo l'ultimo Osservatorio di mutuiOnline.it, la rata di un mutuo tipo a 25 anni da 140 mila euro su 200 mila è passata a tasso fisso da 568 a 707 euro, quella del variabile da 522 a 702.

Il dato sui variabili ovviamente si riferisce alla rata iniziale, perché sui mutui in corso l'incremento è ben più pesante. Per limitarsi a un solo esempio un mutuo a 25 anni da 140 mila euro partito a maggio 2021 allo 0,87% pagava come rata iniziale 519 euro; la rata di maggio, alle condizioni attuali dell'Euribor

sarebbe di 902 euro e se l'Euribor, dopo la prima reazione, incorporasse interamente l'incremento di 50 centesimi, la rata passerebbe a 956 euro, con un incremento di 435 euro (o, se si preferisce, dell'84%) rispetto al costo di partenza.

La reazione di chi ora sta cercando un mutuo sul mercato è quella più prevedibile: secondo l'Osservatorio del broker mutuisupermarket.it le domande di surroga nel canale online ha conquistato ben il 44%, il tasso fisso rappresenta il 96% della domanda e la fascia di età maggiormente interessata a ottenere un finanziamento (ma anche quella che ha evidentemente il maggior tasso di ri-

Gli under 36 sono i più interessati ma anche quelli che rischiano il rifiuto da parte delle banche che sono diventate molto meno «generose»

fiuto in sede istruttoria) è quella degli under 36, che rappresentano il 40% del mercato potenziale. Il problema che surroge e mutui fissi sono chiesti, ma non è detto che si ottengano perché le banche sanno bene che in caso di ritorno a tassi più bassi quei mutui sarebbero oggetto di surroga.

Il rallentamento

Il rallentamento delle richieste e delle erogazioni di mutuo ha evidenti contraccolpi sul mercato immobiliare, come mostra la frenata delle transazioni, lieve nell'ultima parte del 2022, come testimoniato dai dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, più decisa da inizio anno, secondo le dichiarazioni delle agenzie immobiliari. «Ci sono anche

rivolti emotivi legati alla percezione che abbiamo del contesto — dice David Scala, responsabile mutui di Intesa Sanpaolo —. Se andiamo indietro neanche di molto è facile verificare che i tassi praticati oggi, soprattutto a tasso fisso, sono quelli che prima erano la fisiologia del mercato».

Di fatto però il costo dei mutui rischia di tagliare fuori dall'acquisto della casa i più giovani, anche perché i limiti di tasso presentati dalla normativa di fatto rendono poco o per nulla praticabili i mutui agevolati dal fondo Consap, che consentono agli under 36 di acquistare casa ricorrendo a finanziamenti fino al 100%. «Ai giovani — riprende il nostro interlocutore — bisogna offrire una rata sostenibile e comunque più bassa di un canone di locazione. Con Domus Giovani abbiamo messo in campo una serie di strumenti per conseguire questo risultato».

Quali? «Ad esempio i mutui a 40 anni, che oggi consentono di avere 130 mila euro con Ltv 80 a 508 euro al mese, oppure la possibilità di pagare per un periodo fino a 10 anni un preammortamento con rate di soli interessi per poter gestire con serenità le tante spese a cui va incontro un giovane che acquista casa. O ancora la possibilità di accedere al mutuo anche per i giovani con lavoro atipico».

Il mercato dei mutui rallenta anche perché fino all'anno scorso chi disponeva di tutti i contanti spesso preferiva indebitarsi lo stesso visto i tassi minimi. «Vero — conclude Scala — ma, l'andamento dei tassi sui mercati può indurre anche alcuni clienti ad acquistare un immobile sottoscrivendo un mutuo e, nel contempo, utilizzando la liquidità disponibile in investimenti con rendimenti assolutamente in linea con i tassi attuali dei mutui, ottimizzando quindi la propria gestione finanziaria».

LA RICERCA

E per pagare c'è chi taglia altre spese

L famiglie messe alla stretta tra avere i soldi per pagare la rata del mutuo e spendere per l'aggiornamento culturale o per il tempo libero stanno, forzatamente, scegliendo il prestito casa. Lo dice un'indagine realizzata da Nomisma per Esdebitami Retake, società che si occupa di trovare soluzioni stragiudiziali e alternative alla vendita coatta della casa per i debitori in difficoltà con i pagamenti di mutui e prestiti chirografari.

Una parte delle famiglie operate da un mutuo sta tagliando le spese considerate superflue, a seguito dell'aumento in doppia cifra del costo della vita e, per chi ha in corso un finanziamento a tasso variabile, dell'incremento vertiginoso della rata.

Chi può attinge ai propri risparmi per mantenere il tenore di vita precedente al balzo dell'inflazione, ma chi ha un mutuo da poco tempo di solito ha risparmi di entità limitata. E così, secondo l'indagine, il 29 per cento dei mutuatari evidenzia di aver diminuito in modo significativo le spese per il tempo libero, il 27 per cento quelle per le attività culturali e il 21 per cento per lo sport.

Sono molte le famiglie che esprimono il timore di non arrivare a fine mese e che, ovviamente, non sono in grado (o non lo sono più) di accantonare risparmi per fare fronte a un'emergenza improvvisa. Con importanti risvolti psicologici: due terzi delle famiglie campione si sono sentite abbastanza o molto preoccupate nell'ultimo anno, mentre il 53% si è trovato a gestire situazioni di ansia.

Se il 13% degli intervistati sostiene di essere riuscito a onorare il mutuo con difficoltà, il 4% ha dichiarato di aver accumulato ritardi nei pagamenti delle rate: una colpa «veniale» ma che rischia di escludere quelle famiglie, anche se «rientrate», da eventuali agevolazioni.

Per fare un solo esempio: chi sta pagando un mutuo variabile ed è in corso in un ritardo non può chiedere alla sua banca la trasformazione a tasso fisso prevista dalla legge di bilancio 2023. Servirebbe un intervento legislativo per aiutare le famiglie ad affrontare questa emergenza.

In caso di difficoltà economiche, le famiglie cercano l'aiuto soprattutto alla propria rete di parenti e amici (nel 76% dei casi) ma si rivolgono anche a operatori finanziari, enti comunali e istituzioni, realtà di volontariato e alla propria realtà lavorativa.

Per quanto infine riguarda le prospettive, oltre un terzo prevede un peggioramento della propria situazione economica; il 21 per cento degli intervistati ritiene con ogni probabilità di potersi trovare in difficoltà nei prossimi 12 mesi nel rimborsare la rata del mutuo, e il 3% ne è sicuro.

G. Pa.