

CHI CI GUADAGNA

Tassi fermi
però il mutuo
è rincarato
addirittura
di 15.000 euro

TOBIA DE STEFANO

pagina 21

▶ **MATTONE E MERCATI****Tassi fermi e il mutuo costa 15.000 euro in più**

Nel 2025 la Bce ha tagliato di 1 punto gli interessi, ma i prestiti casa sono diventati più cari. Su un fisso (9 su 10 lo preferiscono al variabile) da 150.000 euro a 25 anni il salasso è di 600 euro all'anno. Motivo? I mercati non credono possano esserci altre sforbiciate

di **TOBIA DE STEFANO**

■ La Bce taglia i tassi o comunque non li aumenta e i mutui per comprare casa sono sempre più cari. È questo il paradossale fenomeno con il quale devono fare i conti le famiglie italiane che hanno deciso di indebitarsi pur di coronare il sogno di una vita: l'abitazione di proprietà. Tanto per intenderci: nel 2025, la Banca Centrale Europea ha limato per quattro volte il costo del denaro portandolo dal 3 al 2%. Si poteva sperare in qualcosa in più soprattutto con un'Europa che cresce a ritmi lentissimi e con un'inflazione tutto sommato stabile, ma tant'è.

Il punto è che il Taeg, che rappresenta la spesa totale per un finanziamento immobiliare, è aumentato in

media nello stesso periodo dello 0,21%. Parliamo di una media appunto, perché i rincari si sono concentrati soprattutto sui prodotti a tasso fisso ai quali ricorrono la stragrande maggioranza dei mutuatari (9 su 10).

Andiamo sul pratico e prendiamo un immobile a Milano da 250.000 euro per il quale viene chiesto alla banca un mutuo non green a tasso fisso dal valore di 150.000 e con una durata di 25 anni. Se questo finanziamento fosse stato sottoscritto a gennaio - tra i migliori prodotti (dati MutuiSupermarket) sveltano Credit Agricole, Webank e Banco Bpm - la famiglia di cui sopra avrebbe dovuto affrontare un Taeg del 2,68% con una rata mensile da 671,42 euro. Chi invece ha deciso di aspettare, confidando nella possibilità che la **Lagarde** potesse accelerare la politica dei tagli, si è trovato di fronte a un'amara sorpresa. A novembre infatti i mutui più convenienti si presentano con un Taeg del 3,30% che



> 12 novembre 2025 alle ore 0:00

comporta un esborso mensile di 720 euro.

In soldoni: chi ha deciso di aspettare e di non sottoscrivere un mutuo a inizio anno, oggi, nonostante i tagli della Banca Centrale Europea, può trovarsi a pagare 50 euro al mese in più. Che corrispondono a 600 euro in un anno e a 15.000 euro nell'arco di tutta la vita del prestito: 25 anni appunto.

Una brutta notizia che se stiamo alle ultime rilevazione di Bankitalia rischia di diventare bruttissima perché il fenomeno potrebbe non arrestarsi: l'istituto di via Nazionale ci dice infatti che a settembre il tasso annuale effettivo globale (Taeg, appunto) sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è collocato al 3,71%, in aumento dal 3,67% registrato ad agosto e anche rispetto al 3,61% di luglio.

Come mai? A cosa è dovuta questa escalation? Il dato, come detto, risente

anche della decisione degli italiani di scegliere (oltre il 90% dei casi secondo i dati di MutuiSupermarket) il fisso nonostante i variabili in media presentino prodotti con un Taeg oscillante tra il 2,40 e il 2,70% per le soluzioni green e tra il 2,45 e il 2,90% per i cosiddetti prestiti brown. Ma c'è ovviamente dell'altro. «Da un lato», spiega alla *Verità* **Guido Bertolino**, responsabile business development di MutuiSupermarket, «sono cambiate le aspettative macroeconomiche rispetto all'inizio dell'anno. Diverse situazioni di tensione, dai dazi fino alle crisi geopolitiche e alla precaria condizione politica e finanziaria della Francia si sono attenuate. Nel senso che non sono deflagrate e che sia ha la sensazione che possano stabilizzarsi. Dall'altra parte abbiamo annunci su annunci di nuovi piani europei per investire sul riarmo che potrebbero provocare un'impennata dell'inflazio-

ne. Tutto questo ha convinto i mercati a scommettere sul fatto che non ci saranno altri tagli dei tassi sia nel breve che nel medio periodo. Abbastanza naturale, quindi, che l'Irs, cioè il tasso di riferimento dei mutui a tasso fisso, che guarda al medio-lungo periodo, continui lentamente a crescere. Ed è probabile che il fenomeno possa continuare».

Se a questo si aggiunge che gli italiani, da sempre amanti della sicurezza, preferiscono pagare qualche euro in più con il fisso e non rischiare brutte sorprese negli anni a venire affidandosi al variabile, diventa chiaro come sia possibile che il costo medio di un mutuo continui a crescere nonostante la Bce tagli o lasci i tassi invariati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

> 12 novembre 2025 alle ore 0:00

IL CONFRONTO

Immobile situato a Milano del valore di 250.000 euro, importo richiesto 150.000 euro e durata del mutuo 25 anni, richiedente di 34 anni con reddito mensile di 2.400 euro

Simulazione a tasso fisso per immobili non green a gennaio 2025

Istituto	Indice	Spread	Tan	Rata	Taeg
Crédit Agricole	Irs	0,22%	2,48%	671,42 euro	2,68%
Webank	Irs	0,35%	2,61%	681,26 euro	2,70%
Banco Bpm	Irs	0,25%	2,51%	673,68 euro	2,74%
Credem	Irs	0,23%	2,64%	683,55 euro	2,95%
Bper Banca	Tasso finito		2,80%	695,81 euro	3,04%

Simulazione a tasso fisso per immobili non green a novembre 2025

Istituto	Indice	Spread	Tan	Rata	Taeg
Bper Banca	Tasso finito		3,10%	719,14 euro	3,30%
Crédit Agricole	Irs	0,15%	3,05%	715,22 euro	3,31%
Webank	Irs	0,35%	3,24%	730,18 euro	3,34%
Banco Bpm	Irs	0,25%	3,14%	722,29 euro	3,39%
Bnl	Tasso finito		3,00%	711,32 euro	3,42%

Fonte: MutuiSupermarket.it

LaVerità

