

Mutui la stangata

I rialzi dei tassi di interesse fanno lievitare le rate a settembre gli aumenti arriveranno all'11% un prestito da 100 mila euro rincarà di 400 all'anno

GIULIANO BALESTRERI

L'estate sarà solo l'antipasto di quello che accadrà in autunno. Quando le tensioni sui prezzi dell'energia si scaricheranno completamente sui consumi degli italiani. Spingendo verso l'alto i prezzi e costringendo la Bce a intensificare la stretta monetaria. Colpendo le rate di mutui e prestiti. Due rialzi dei tassi d'interesse sono scontati: il primo a luglio per 25 punti base, il secondo a settembre per altri 50 punti base. Ma gli analisti sono convinti che i falchi in seno alla Banca centrale europea riusciranno a strappare altri due aumenti prima di fine dell'anno. Abbastanza perché le rate dei mutui inizino a salire in maniera considerevole. E a settembre, il costo del mutuo aumenterà dell'11%: un problema non certo secondario dal momento in cui la rata non dovrebbe superare un terzo del reddito del mutuatario.

Per capire cosa succederà nei prossimi mesi, *Mutuonline* ha elaborato in esclusiva per *La Stampa* la simulazione del rincaro della rata di un prestito fondiario da 100mila euro per un immobile prima casa da 200mila euro: a 20 e 30 anni e tasso variabili e fisso.

«I variabili dopo essere stati sostanzialmente stabili per tre anni hanno subito un primo leggero aumento a maggio con il tasso medio che è passato da 0,94% a 1,08%; i tassi fissi invece sono aumentati significativamente negli ultimi mesi a causa delle spinte inflazionistiche, da una media di 1,20% del 2021 a 2,24% medio di maggio» spiega Nicoletta Papucci di *Mutuonline* che poi aggiunge: «Sappiamo che in seguito agli aumenti dei tassi di luglio e settembre dichiarati dalla Bce il tasso variabile tornerà ai livelli del 2016, portando a un aumento significativo del costo del mutuo. In uno scenario di crescita dei tassi di

75 punti base, su un mutuo di 100mila euro la rata si alzerebbe di oltre il 10%».

In termini assoluti, i conti sono presto fatti: in presenza del miglior tasso variabile disponibile sul mercato a metà giugno, l'aumento, a 20 anni, sarà di 11 euro al mese a luglio e altri 22 euro al mese a settembre. In sostanza è come se gli italiani si trovassero a dover pagare poco più di 13 rate l'anno per un aggravio complessivo – in assenza altri aumenti che, invece, sono attesi – di quasi 8mila euro in 20 anni. Non va meglio per i contratti a 30 anni per i quali l'impatto sulla rata mensile è pressoché identico, ma il costo degli interessi sale di più nell'intero periodo. Per lo stesso mutuo con Euribor a 3 mesi, la rata passa da 301 a 335 euro al mese nel giro di un'estate: l'11,4% in più, 408 euro in più all'anno. Anche in questo caso si pagano 13 e rotte rate all'anno rispetto all'importo iniziale. E in 30 anni, il mutuo costerà, al-

meno, 12.300 euro in più.

Nonostante l'aumento dei tassi, quindi, i mutui variabili sono tornati a essere più convenienti rispetto ai tassi fissi. Certo chi ha surrogato nei mesi scorsi, passando a un tasso fisso si è messo al riparo dai chiarimenti di luna e dai rincari futuri, ma oggi acquistare casa con un mutuo fisso è certamente più costoso: già oggi un trentennale da 100mila euro ha una rata da 397 euro al mese che a settembre potrebbe salire a 437 euro al mese.

D'altra parte negli Stati Uniti, i tassi d'interesse sui mutui hanno già raggiunto i livelli più alti dal novembre 2008. Secondo Freddie Mac, un mutuo trentennale a tasso fisso ha raggiunto il 5,78%, molto al di sopra del 3,11% registrato poco dopo l'inizio dell'anno. La scorsa settimana, la media dei tassi era al 5,23%: si registra quindi il maggior aumento settimanale (55 punti base) dal 1987. Un anno fa, i tassi erano al 2,93%. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Protetto dai rischi
chi ha il tasso fisso
ma sottoscriverlo ora
diventa più gravoso**

**Negli Stati Uniti
livelli record
raddoppiati
in dodici mesi**



COME CAMBIANO I MUTUI



Impiegato 40 anni - Finalità mutuo acquisto prima casa - Importo mutuo 100.000 € - Valore immobile 200.000 €

TASSO VARIABILE		Miglior offerta al 13.06.22			Dopo il rialzo di 25 punti a luglio			Dopo il rialzo di 50 punti a settembre		
Durata (anni)	Tipo tasso	Rata	Rata	Aumento costo	% aumento	Rata	Aumento costo	% aumento		
EURIBOR 3 MESI 20	Euribor 3M + 0,75%	436 €	447€	2.606 €	2,5%	469 €	7.943 €	7,6%		
EURIBOR 3 MESI 30	Euribor 3M + 0,83%	301 €	312€	4.006 €	3,7%	335 €	12.296 €	11,4%		

TASSO FISSO		Miglior offerta al 13.06.22			Dopo il rialzo di 25 punti a luglio			Dopo il rialzo di 50 punti a settembre		
Durata (anni)	Tipo tasso	Rata	Rata	Aumento costo	% aumento	Rata	Aumento costo	% aumento		
EURIRS 20 ANNI 20	IRS + 0,60%	524 €	536 €	2.924 €	2,3%	561 €	8.892 €	7,1%		
EURIRS 30 ANNI 30	IRS + 1,00%	397 €	410 €	4.734 €	3,3%	437 €	14.462 €	10,1%		

Fonte: Mutuonline

L'EGO - HUB