

La fiammata dei mutui

L'indice di riferimento del tasso fisso sale sopra l'1%: è ai massimi da 3 anni
Il cambio di passo delle banche centrali e la crisi ucraina rendono la situazione incerta e gli istituti hanno già iniziato a riformulare l'offerta alla clientela

Secondo gli operatori le richieste delle famiglie hanno iniziato a rallentare

Il segmento degli Under 36 continua a crescere grazie alle agevolazioni

IL DOSSIER

SANDRA RICCIO
MILANO

La rata del mutuo, ad aprile, diventerà più cara. L'indicazione arriva dal movimento dell'Irs, l'indice di riferimento del tasso fisso, quello scelto da oltre il 90% delle famiglie. Di recente è tornato di nuovo sopra quota 1%: alla fine della scorsa settimana era all'1,13% per i 20 anni, contro lo 0,30% di dicembre.

Il cambio di passo

Si tratta di un livello che non si vedeva dal 2019 e segnala l'avvio di un cambio di passo per il costo del finanziamento per la casa. Per lungo tempo gli interessi da pagare sono rimasti sui minimi storici. Con l'avvicinarsi di una stretta nelle politiche monetarie e l'approssimarsi di un rialzo dei tassi ad opera degli istituti centrali, il costo dei finanziamenti ricomincia a salire. Quali sono gli effetti sulle tasche delle famiglie? «Di fatto, il mese prossimo, la rata potrebbe costare circa 35 euro in più - spiega Guido Bertolino, Responsabile Business Development di MutuiSupermarket.it -. È infatti probabile che i nuovi contratti vedranno un aumento del tasso d'interesse di 20 punti base a cui van-

no aggiunti altri 40-60 punti base di risalita delle scorse settimane». I mutui vengono calcolati sulla base dell'andamento del costo del denaro del mese precedente alla firma in banca. L'esperto sottolinea tuttavia che è difficile fare previsioni perché la volatilità è molto alta. Le dichiarazioni della scorsa settimana di Christine Lagarde, numero uno della Bce, che ha detto che in questo contesto l'Eurotower non farà mancare il proprio sostegno all'economia, hanno fatto indietreggiare l'Irs di qualche punto. Segno che il mercato si aspetta un passo più lento nel processo di revisione della politica monetaria.

Anche l'Eurirs (a tre mesi), l'indice su cui sono tarati i mutui variabili, è salito rispetto a gennaio. Ha però fatto solo pochi passi in avanti ed è ancora in territorio negativo (-0,50% la settimana scorsa) ma i future quotati a Londra che guardano a questo barometro danno il raggiungimento di quota zero all'inizio del prossimo anno. «La rata di questo tipo di finanziamento è aumentata pochissimo, di pochi euro al mese con un rincaro complessivo che da qui a un anno sarà però sui 30 euro al mese», spiega Bertolino.

Il credito in ordine sparso

Cosa succederà nei prossimi mesi è tutto da vedere. Intanto le banche hanno iniziato ad alzare i tassi. Non tutte. Gli istituti si stanno infatti muovendo in ordine sparso. Molti hanno assorbito internamente gli aumenti e non li hanno riversati sulla clientela. Per fare qualche esempio, a marzo Intesa Sanpaolo, che per un lungo periodo era rimasta ferma, ha aumentato i tassi fissi da 40 a 45 punti base. Credem ha ridotto gli spread sui mutui a tasso fisso fino a 15 punti base sui soli mutui acquisto, Banco Bpm ha ridotto gli spread di 5 punti base sui mutui a tasso fisso con finalità acquisto, Webank ha ridotto gli spread da 5 a 15 punti base sui mutui a tasso fisso con finalità acquisto, Deutsche Bank ha aumentato lo spread sui mutui a tasso fisso fino a 10 punti base su acquisto o ristrutturazione.

I clienti

Gli operatori raccontano di un rallentamento delle richieste da parte delle famiglie. L'incertezza causata dal contesto internazionale sta frenando il progetto del mutuo per la casa. Ci sono però due velocità sul mercato. «Mentre il segmento dei mutui per i giovani va di corsa - dice Bertolino -



Con lo scoppio della guerra abbiamo visto un calo delle domande in arrivo da chi ha più di 36 anni, la fascia che non beneficia delle agevolazioni del governo».

«I mutui Under 36 sono stati una vera rivoluzione per il mondo del credito - afferma Ivano Cresto, Managing Director Prodotti finanziari di Facile.it - e fino a pochi mesi fa rappresentavano ben oltre la metà delle richieste di finanziamento che trattavamo. Oggi c'è stata una normalizzazione ma a tutt'oggi le richieste di mutui Under 36 rappresentano la metà di quelle totali». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI ISTITUTI



Intesa Sanpaolo

A marzo il gruppo, che per un lungo periodo era rimasta fermo, ha aumentato i tassi fissi da 40 a 45 punti base



Deutsche Bank

Ha aumentato lo spread sui mutui a tasso fisso fino a 10 punti base su acquisto o ristrutturazione



Banco Bpm

Ha ridotto gli spread di 5 punti base sui mutui a tasso fisso con finalità acquisto. Bnl ha alzato i tassi fissi

LA FOTOGRAFIA

Andamento media mensile IRS* e Euribor

