

R CONTENUTO PER GLI ABBONATI PREMIUM



### Mutui, quasi tutti scelgono il tasso fisso. E sui variabili arriva l'impatto del nuovo rialzo Bce

di Luigi dell'Olio



*Per un finanziamento da 150 mila euro a 25 anni c'è da attendersi un ulteriore aggravio intorno ai 15 euro mensili. Ma tra poco più di un semestre potrebbero partire i tagli*

Un dominio assoluto, con le famiglie che cercano protezione dai futuri rialzi attesi sul fronte dei tassi. Nel secondo semestre dell'anno, il tasso fisso è arrivato ad assorbire il 97% delle richieste in Italia tra acquisti e surroghe immobiliari, con il variabile al 2%, mentre il misto e il variabile con cap si fermano a pochi decimali. A rivelarlo è l'ultima Bussola trimestrale curata da Mutuisupermarket.it e Crif, che *Repubblica* ha visionato in anteprima. Si tratta del massimo storico; solo un anno prima l'ammontare del fisso si fermava al 73%.

#### Tasso fisso eccezionalmente meno cari del variabile

“Livelli così elevati non si erano registrati nemmeno allo scoppio della pandemia, il periodo di maggiore tensione in campo finanziario”, racconta l'amministratore delegato **Stefano Rossini**. “Da quando l'euro è stato introdotto come unità di conto virtuale, l'Irs 20 anni (il principale indice utilizzato per la quotazione dei mutui a tasso fisso, ndr) è stato mediamente superiore rispetto all'Euribor 3 mesi (principale indice utilizzato per la quotazione dei mutui a tasso variabile, ndr) di circa un punto percentuale e mezzo. L'unica eccezione si è registrata nell'autunno del 2008, subito dopo il crac di Lehman Brothers, con il riferimento del fisso meno caro del variabile, ma solo dello 0,15, mentre da tre mesi gli indici Euribor risultano più cari di oltre 50 punti rispetto all'Irs e a luglio si sono superati i 70 punti di differenza come media”, aggiunge.

## **Le surroghe valgono un terzo del mercato**

Nel secondo trimestre 2023 il peso della componente richieste con finalità acquisto (prima e seconda casa) si attesta al 61% del totale richieste sul canale online contro il 58% del primo trimestre 2023. Parallelamente, la finalità surroga nel secondo trimestre 2023 arriva a pesare il 32% del totale richieste raccolte sul canale online, contro un 36% del trimestre precedente.

L'aumento dei tassi, iniziato nella prima metà 2022, ha causato un forte incremento della rata mensile per i mutui a tasso variabile spingendo sempre più mutuatari a valutare la sostituzione del proprio mutuo verso un nuovo mutuo a tasso fisso, "La domanda di surroga ha avuto il suo picco a febbraio, quando ha superato il 40% delle richieste di mutuo, per poi scendere gradualmente al 30% di giugno, racconta Rossini.

Il fenomeno si spiega con le aspettative generate dalla Bce: fino a febbraio, l'istituto guidato da Christine Lagarde ha dichiarato che la politica di aumenti dei tassi era inevitabile e che i dati sull'inflazione erano talmente gravi da imporre la prosecuzione di tale politica. A marzo, con l'ultimo aumento di 50 punti base (poi i ritocchi sono stati limitati a un quarto di punto), la Bce ha comunicato la prosecuzione della lotta all'inflazione, ma anche che tutte le future decisioni in merito ai tassi sarebbero state prese sulla base delle evidenze dei dati sull'inflazione attesa. "Questa dichiarazione può apparire un'ovvietà, ma è stata subito interpretata dai mercati come l'annuncio di un rallentamento della corsa e, infatti, i due aumenti successivi della Bce sono stati di soli 25 punti", sottolinea l'ad di Mutuisupermarket.

Prima della decisione di giugno già alcuni osservatori ipotizzavano che quello del 15 giugno potesse essere l'ultimo aumento dei tassi, ma sono stati smentiti dalla stessa Lagarde, che a fine giugno ha annunciato il sicuro aumento di fine luglio. "Tutte queste dichiarazioni tra aprile e giugno hanno indotto molti mutuatari a tasso variabile a desistere dalla ricerca di passare al tasso variabile, pensando che ormai si fosse prossimi al picco e che fosse più conveniente attendere la discesa dei tassi", conclude.

## **L'impatto sulla rata del prossimo rialzo**

Quanto al futuro, dando per scontato un nuovo rialzo dei tassi il 26, nell'ordine di un quarto di punto, quale impatto sui mutuatari a tasso variabile? "Un aumento di 25 punti base su un mutuo di 150 mila euro in 25 anni sottoscritto da un anno comporta un aumento della rata mensile di quasi 15 euro", sottolinea Rossini.

Il prossimo aumento porterà il tasso ufficiale Bce ai massimi dall'ottobre 2008. È il momento di uno stop? “Analizzando la curva dei futures sull'Euribor, potrebbe essere l'ultimo o il penultimo aumento e, tra la primavera e l'estate 2024, potremmo assistere al primo graduale taglio dei tassi da parte della Bce”, aggiunge.

Nel corso del secondo trimestre, segnala la Bussola, i mutui oltre i 20 anni si sono attestati al 65% contro il 73% del secondo trimestre del 2022. Mentre nello stesso arco di tempo non si registrano particolari variazioni relativamente alle classi di importo. Infine, finanziamenti fino a 100 mila euro sono cresciuti di tre punti, arrivando al 32%, mentre è calata della medesima entità la quota di finanziamenti sopra i 200mila euro.