

Mutui, il tasso fisso torna a risalire

Il rialzo dell'inflazione

L'aumento dei prezzi al consumo e le scelte Bce riportano ai livelli del 2019
Per i contratti ventennali i tassi corrono sopra l'1%
Rialzi attesi per i variabili

L'inflazione torna a mordere nell'Eurozona e spinge in alto non solo i prezzi delle bollette energetiche, ma anche le rate dei nuovi mutui, in particolare quelle parametrizzate sui tassi fissi, che sono tornati a superare la soglia dell'1%. Non accadeva da due anni. È un fenomeno che parte a monte, dai tassi interbancari (che riflettono le aspettative sul costo del denaro futuro) e scende a valle, fino all'offerta allo sportello degli istituti di credito.

Vito Lops — a pag. 5

Mutui, l'inflazione spinge la rata Il fisso torna ai livelli del 2019

L'inversione di rotta. L'aumento dei prezzi al consumo e l'incertezza sulla Bce fanno salire l'Eurirs (andato da -0,02% di inizio anno a +0,5%): i tassi dei mutui ventennali adesso corrono sopra l'1%

Vito Lops

L'inflazione torna a mordere nell'Eurozona spingendo in alto i prezzi delle bollette energetiche. Ma anche le rate dei nuovi mutui. In particolare dei tassi fissi che sono tornati oltre la soglia dell'1%, come non accadeva da due anni. È un fenomeno armonico che parte a monte dai tassi interbancari (che riflettono le aspettative sul costo del denaro futuro) e scende a valle fino all'offerta allo sportello degli istituti di credito.

Ad ottobre l'indice dei prezzi al consumo nell'Eurozona si è spinto al 4,1% su base annua, superando il livello di settembre (3,7%) e portandosi ai massimi dal 2008. Al momento si tratta di un'inflazione da offerta (legata alla carenza di numerose materie prime) e quindi gli investitori non si aspettano che queste soglie rimarranno tali anche nel medio-lungo pe-

riodo. Tuttavia è ragionevole ipotizzare che una parte non venga smaltita nel tempo e diventi in un certo qual modo strutturale. Perlomeno è quanto riflettono oggi i mercati: la cosiddetta break even inflation (ovvero l'inflazione attesa nei prossimi cinque anni e per i successivi cinque) è balzata nell'Eurozona al 2,08% i massimi dal 2013 e 70 punti base in più rispetto ai livelli pre-pandemici. Siamo quindi in linea con il target della Banca centrale europea e quindi non è da escludere che l'istituto di Francoforte prima normalizzi la politica monetaria alzando tassi che dal 2016 ha azzerato proprio con l'intento di portare l'inflazione in area 2 per cento.

Tutto ciò sta facendo muovere i tassi interbancari. In particolare gli indici Eurirs, quelli che interessano da vicino chi si appresta a stipulare un mutuo a tasso fisso dato che il tasso di interesse finale (Tan) si calcola som-

mando lo spread (stabilito dalla banca in base alle sue politiche commerciali) proprio all'indice Eurirs della stessa durata del mutuo. Ad inizio anno l'Eurirs a 20 anni era a -0,02%. Ora passa vicino allo 0,5%. Questo spiega perché stanno aumentando i tassi dei nuovi mutui. Il Taeg (Tasso annuo ef-



fettivo globale, quel parametro che tiene conto anche degli eventuali oneri accessori dell'operazione) di un mutuo di 160mila euro a 20 anni per un immobile di 200mila euro si attesta oggi - stando alle migliori offerte rilevate da MutuiSupermarket.it - all'1,17%, livelli che non si vedevano da fine 2019. E probabilmente sarebbe ancora più alto se non fosse che al momento le banche stanno decidendo - pur di tener fede ai budget di erogazione fissati a gennaio - di sterilizzare parte dell'aumento degli Eurirs attraverso una riduzione dei margini. «Da agosto ad oggi abbiamo assistito al continuo aumento degli indici Eurirs di circa 30 punti base. Contestualmente le banche, in riferimento ai mutui prima casa hanno parzialmente assorbito questo aumento riducendo i propri margini ricaricando uno spread decrescente dallo 0,39% di agosto allo 0,28% di ottobre», spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it.

Analizzando il trend, il quadro sembra impostato al rialzo. «La ripresa economica porta con sé un copione per certi versi già scritto, con variazioni di politica monetaria che a loro volta impattano sui tassi dei mutui

per privati e famiglie. Semplificando: la crescita economica dei prossimi 12-24 mesi spingerà l'inflazione al rialzo e la Bce, con l'obiettivo di stabilizzare l'aumento dei prezzi al 2%, gradualmente invertirà la sua politica monetaria espansiva, riducendo iniezioni di liquidità sul mercato e aumentando, a tendere il costo del denaro - prosegue Rossini -. Queste variazioni impatteranno sui tassi Euribor ed Eurirs - ossia sui tassi a breve e sulle aspettative di andamento dei tassi sul lungo periodo - con impatti sul rincaro dei mutui casa. Siamo ancora lontani da un rialzo tassi sui mutui che possa definirsi come continuativo e preoccupante, ma di certo si percepiscono le prime avvisaglie di un mutato clima economico e le conseguenze non tarderanno a rendersi sempre più visibili con il passare del tempo».

Un discorso a parte meritano i mutui a tasso variabile. Anche in questo caso le aspettative rimangono verso un rialzo futuro. Ma senza patemi d'animo. Gli indici Euribor (i tassi interbancari più gettonati oggi tra le banche per calcolare la rata variabile) sono sottozero da più di cinque anni. E tali dovrebbero restare almeno fino al settembre 2023, stan-

do ai contratti future che proiettano ad oggi le variazioni successive di

questi indici. In particolare l'Euribor con scadenza 3 mesi, che oggi naviga a -0,55%, fra un anno potrà risalire a -0,25% per poi passare in territorio positivo (0,03%) a Natale del 2023. Va detto che da almeno quattro anni i future ipotizzano una risalita degli Euribor e finora sono stati sempre smentiti. Staremo a vedere se a questo giro il contesto camaleontico darà loro ragione.

A parte tutti i rincari, una buona notizia c'è. Gli aumenti delle rate a cui stiamo assistendo sul fisso tali non sono in termini reali. Sottraendo infatti ai tassi nominali dei mutui il livello di inflazione in questo momento il tasso reale a carico del mutuatario è addirittura inferiore a quello di un anno fa.

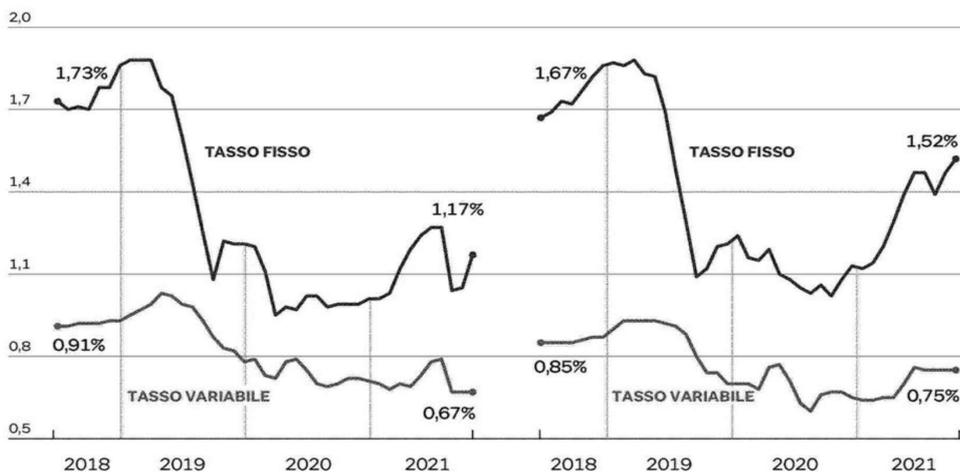
È RIPRODUZIONE RISERVATA
Il rincaro dei tassi fissi è stato mitigato dalle politiche commerciali delle banche, che hanno ridotto i margini

Il cambio di direzione dei mutui

Andamento storico della media delle 3 migliori offerte di mutuo in termini di TAEG per mutui finalità Acquisto e mutui finalità Surroga - Richiesta di mutuo 160.000 euro a 20 anni su 200.000 euro valore immobile

ANDAMENTO TAEG MUTUO ACQUISTO

ANDAMENTO TAEG MUTUO SURROGA



Fonte: MutuiSupermarket.it

