

# Rialzo dei tassi, stangata sui mutui Il prestito per la casa è un salasso

L'allarme della Fabi: «Così il mercato immobiliare rischia d'ingessarsi». A rischio i bilanci delle famiglie

di **Achille Perego**  
 MILANO

**È finita** la festa dei mutui. Dopo aver toccato minimi storici e un boom di erogazioni negli ultimi due anni e mezzo (34 miliardi, +9%), prima con la guerra in Ucraina e adesso con il rialzo di mezzo punto del costo del denaro deciso dalla Bce, chiedere un prestito per comprare casa è diventato molto più caro. E la crescita di prezzi e tassi, destinata a proseguire, ha lanciato ieri l'allarme la Fabi (Federazione autonoma bancari italiani), rischia di mettere in crisi i bilanci delle famiglie e le compravendite delle case.

**La decisione** della Bce per frenare l'inflazione, avverte Lando Maria Sileoni, segretario generale Fabi «metterà in difficoltà le famiglie sia per il pagamento delle rate dei mutui a tasso variabile già erogati, che subiranno progressivi incrementi, sia per quanto riguarda l'accesso a nuovi prestiti che avranno costi maggiori». Per le banche, secondo Sileoni, sarà inoltre più difficile concedere i mutui e questo «avrà una ricaduta sul mercato immobiliare che corre il rischio di ingessarsi». Da fine 2019 a maggio 2022 lo stock di mutui era cresciuto da 383 a 417 miliardi grazie ai bassi tassi che avevano anche fatto aumentare di 1,9 miliardi (+1,8%) il credito al consumo, di 6,1 (+4,5%) gli altri prestiti alle famiglie e di 38 miliardi (+6,1%) i finanziamenti alle imprese per un totale di impieghi bancari che, nonostante la pandemia, era arrivato prima dell'estate a 1342 miliardi (+6,2%).

**La stagione** dei tassi bassi che nel 2021, nonostante la crisi da Covid, ha visto una crescita del 3,5% dei finanziamenti, è ormai un ricordo. Dopo aver toccato un minimo per i tassi medi dei mutui dell'1,59% nel 2021, già a marzo di quest'anno si era tornati poco sopra il 2%, ai livelli del 2019. E adesso, ricorda la Fabi, si registrano già picchi vicini al 3%. Con i migliori mutui a tasso fisso monitorati da MutuiSuper-

## Mutui, quanto si pagherà con il rialzo dei tassi deciso dalla Bce

Stime per un mutuo da 140 mila euro per casa con valore 220 mila euro

Migliore Tasso Variabile			Migliore Tasso Fisso			Migliore Tasso Variabile con CAP			
Durata (anni)	Tasso	Rata (euro)	Durata (anni)	Tasso	Rata	Durata (anni)	Tasso	Rata (euro)	Tetto
10	0,75%	1.211	10	2,2%	1.315	10	1,27%	1.243	2,60%
15	0,75%	823	15	2,39%	926	15	1,27%	855	2,60%
20	0,80%	631	20	2,24%	724	20	1,32%	664	2,95%
25	0,95%	524	25	2,23%	609	25	1,42%	555	3,15%
30	0,95%	447	30	2,55%	557	30	1,47%	481	3,30%

Fonte: **Crif**, Fabi



Il totale dei mutui per l'acquisto di case è passato da 383 miliardi di fine 2019 ai 417 miliardi di maggio 2022

L'Ego-Hub

market.it al 2,9%. Per chi ha un prestito a tasso variabile, ricorda Massimiliano Dona, presidente di Unc, l'aggravio medio della rata dopo la mossa della Bce è di 41 euro al mese, 492 l'anno. Cifra che raddoppia calcolando l'incremento da gennaio.

**Il rialzo** dei tassi ha ampliato così il divario tra mutui variabili (con i migliori Taeg fra l'1% e l'1,3%) e fissi, con una differenza, per un prestito di 140 mila euro a 25 anni, fra rate mensili di 520-540 euro e 630-650. Per

questo, secondo Bussola mutui di **Crif-MutuiSupermarket.it**, da giugno le banche hanno sospeso l'erogazione dei mutui a tasso fisso con la garanzia giovani e sono aumentate le richieste di variabili (18% del totale) e le offerte di prodotti variabili con il cap, per garantire un tasso più basso di circa un punto rispetto ai fissi e un tetto oltre il quale in futuro non si potrà andare anche se la Bce continuerà ad aumentare il costo del denaro.

