

# La grande corsa dei mutui

## Salgono i tassi, ecco come fare

Quelli variabili sono aumentati in media del 2,37%. Ma iniziano a salire anche i rendimenti dei conti correnti

di **Elena Comelli**

**Gli ultimi** mesi sono stati complicati per le famiglie italiane, alle prese con l'inflazione come mai negli ultimi 35 anni. I consumi a giugno sono diminuiti del 3,8% su base annua, il primo segnale di cedimento per l'economia nazionale. In parallelo, aumenta il costo del denaro: a fine luglio la Bce ha alzato i tassi di mezzo punto, per la prima volta dopo 11 anni. L'aumento del costo va a incidere anche sui mutui casa. Un dato che preoccupa gli acquirenti, che finora avevano potuto contare sui tassi ai minimi storici per investire nel mattone. Non è un caso che i mutui abbiano registrato negli ultimi tre anni una crescita del 9%, toccando i 417 miliardi.

### TASSI IN AUMENTO

Le banche, però, si sono già portate avanti. A giugno, rileva Bankitalia, i tassi sui prestiti erogati per la casa, comprensivi delle spese accessorie (Taeg), sono aumentati in media al 2,37% (2,27% in maggio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,34% (8,25% nel mese precedente).

### MUTUI A TASSO VARIABILE

Quelli che si muovono più in fretta sono i mutui a tasso variabile: l'Euribor, il parametro di indicizzazione più adoperato, tende infatti ad adeguarsi rapidamente ai tassi Bce. E ora l'ipotesi più plausibile è che presto i tassi fissi e variabili non saranno così distanti. Attualmente la forchetta è di 150 punti base, mentre poco fa era di 200 punti.

### PROSPETTIVE

Tra gli scenari più prospettati è che in autunno i tassi variabili vadano oltre il 2%. Attualmente, però, le offerte di alcune banche propongono ancora mutui a tasso variabile attorno all'1%. Al mo-

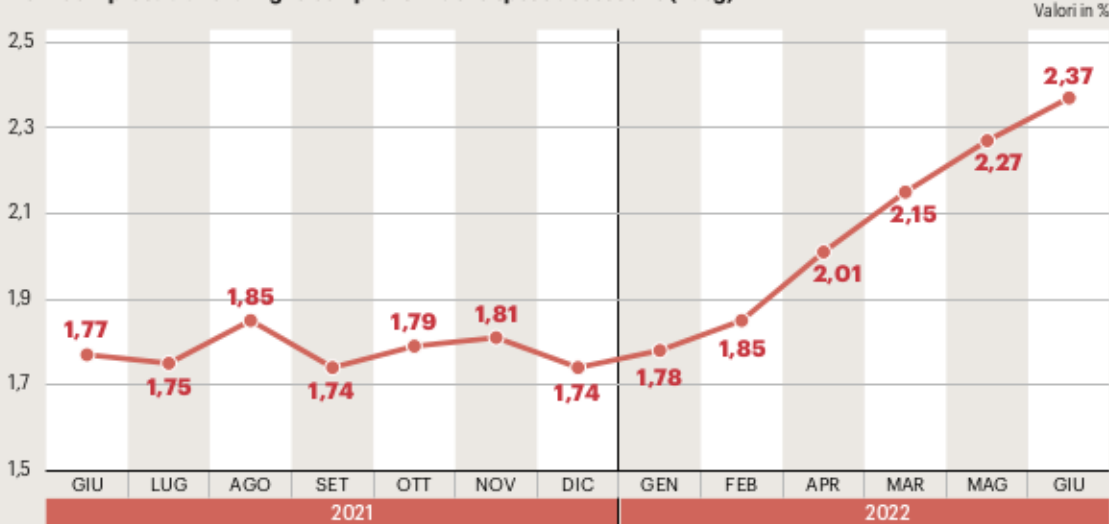
### I RENDIMENTI DEI DEPOSITI

# 1,75%

Stanno iniziando ad apparire i primi rialzi

### I tassi sui mutui

Per nuovi prestiti alle famiglie comprensivi delle spese accessorie (Taeg)



Fonte: Bankitalia

L'Ego-Hub

### CONSUMI IN PICCHIATA

# -3,8%

Così sono calati gli acquisti su base annua

mento i tassi fissi non dovrebbero registrare ulteriori rincari nei nuovi contratti, mentre la rata variabile potrebbe subire già qualche cambiamento nell'immediato. Nei primi sei mesi del 2022, questa si è guadagnata il 30% del mercato.

### SIMULAZIONE

Dalla simulazione di MutuiOnline su un mutuo prima casa a tasso variabile, basata su un richiedente di 35 anni, residente a Milano, che percepisce un reddito di 2.600 euro mensili e vuole comprare una casa del costo di 200.000 euro con un mutuo di 100.000 euro della durata di 30 anni, la migliore soluzione risulta il Mutuo Giovani Fondo di Garanzia Prima Casa di Intesa Sanpaolo, con rata di 305,82 euro (Taeg 0,74%).

### CONTI CORRENTI

Ci si sarebbe aspettato un aumento più forte, invece, per quanto riguarda i rendimenti dei conti deposito. Anche in questo comparto, in ogni caso, con il risveglio dei tassi d'interesse,

qualcosa si muove. La percentuale di rendimento per i prodotti di deposito, che finora oscillava su rendimenti di 1-1,25% inizia a vedere picchi dell'1,75% per i nuovi clienti, con qualche spinta più aggressiva per i conti vincolati.

### OBBLIGAZIONI

Per chi preferisce puntare sui mercati, il rialzo dei tassi incide anche sulle obbligazioni. Il mercato, come sempre, gioca di anticipo: i rendimenti dei titoli sono in rialzo da qualche mese e prevedibilmente continueranno a salire. Se si guarda ai rendimenti lordi delle ultime aste si nota che abbiamo già raggiunto i livelli del 2018, quando la «normalizzazione» dei tassi sembrava imminente.

### FUGGIRE O RESTARE?

Un rialzo dei rendimenti significa che i prezzi di mercato delle obbligazioni calano e questo, unitamente al pericolo inflazione, spiega la corsa ai riscatti che ha colpito la categoria dei fondi obbligazionari, a livello europeo la società Morningstar indica in 84 miliardi di euro i loro deflussi netti, il peggior semestre di sempre in termini assoluti. Eppure più di un gestore, con le dovute cautele e distinzioni, inizia a ritenere il comparto obbligazionario nuovamente interessante, se si adoperano strumenti come fondi comuni o Etf, che un'ampia diversificazione.