

# Fisso e variabile

## In marcia tra il 4 e il 5%

**S**ul mercato dei mutui pesano due incognite: lo scenario economico internazionale e quello interno. Il primo oggi vede, oltre a una situazione geopolitica molto complessa, prezzi energetici in rialzo, che apportando inflazione potrebbero indurre le banche centrali a non allentare la politica restrittiva sui tassi, mentre non è del tutto scongiurato il rischio che il rovinoso crollo di Evergrande possa portarsi dietro la caduta delle banche finanziatrici, con effetti a cascata comparabili a quelli del fallimento Lehman.

Sul fronte interno bisognerà vedere a quanto ammonterà a conti fatti la tassa sugli extraprofiti delle banche, perché non si può escludere che gli istituti finiranno per far pagare l'imposta ai loro clienti aumentando costi di commissioni, servizi e anche lo spread applicato ai finanziamenti.

Un ulteriore aumento del costo dei mutui potrebbe avere effetti molto pesanti sul mercato della casa, soprattutto sul numero di transazioni. Se guardiamo ai dati sulle vendite nel primo trimestre 2023 rispetto allo stesso periodo del 2022 verifichiamo che si sono registrate 15mila transazioni in meno, ma disaggregando si scopre che gli acquisti con il mutuo sono calati di circa 24mila unità: non manca quindi l'interesse per la casa ma la possibilità di comprare.

Né i dati relativi sulle richieste di mutuo nel primo semestre 2023 contenuti nel Barometro Crif lasciano adito a dubbi: le domande sono diminuite del 22,4%, quota che arriva a -30,4% per le surroghe. E le erogazioni con tutta evidenza sono scese ancor di più perché le banche sono diventate più restrittive.

La situazione a cui si trova di fronte chi oggi vorrebbe chiedere un mutuo è quella di tassi fissi che si aggirano attorno al 4% e variabili ormai proiettati al 5% e oltre; questo per effetto dell'Eurirs (tassi fissi) che ha ripreso a salire, arrivando la scorsa settimana ai massimi dal 2011 per poi ripiegare leggermente, mentre l'Euribor continua a salire e ora il trimestrale quota attorno a 3,90%, cioè 35 centesimi meno del tasso di riferimento della Bce. Su un mutuo da 150mila euro indicativamente a tasso fisso oggi si spendono a 20 an-

ni 917 euro e 990 a tasso variabile; a 30 anni si scende a 734 euro con il fisso e a 814 con il variabile. Ma sono cifre teoriche, calcolate sull'ipotesi di tassi cristallizzati a fine agosto.

### Le iniziative

La ripresa autunnale dovrebbe portare anche gli annunciati aiuti alle famiglie in difficoltà con il pagamento dei mutui e in particolare di quelli variabili. Per ora si è mossa l'Abi, con una circolare con cui invita le associate a favorire la rinegoziazione senza oneri dei finanziamenti in essere allungando il periodo di ammortamento e favorendo la trasformazione dei variabili in fissi. Resta anche in campo l'ipotesi di surrogare, ma la difficoltà di compiere l'operazione a costi convenienti, come abbiamo visto anche dai dati Crif, sta rendendo tiepidi i mutuatari. Le due ipotesi richiamate dall'Abi vanno valutate con molta attenzione, soprattutto se

non ci si trova in difficoltà gravi, perché l'allungamento dei tempi di ammortamento, che si può realizzare aumentando la durata del mutuo, continuando a pagare rate di composte di capitale e interessi, o pagando per un

certo periodo solo rate composte di interessi o ancora sospendendo del tutto i pagamenti sempre per un tempo predeterminato, comportano comunque un aumento sensibile dell'esborso complessivo.

Quanto al passaggio variabile fisso, la legge la prevede come obbligatoria per chi ha Isee inferiore a 35mila euro. La circolare Abi invita a superare questo limite ma ai tassi di oggi lo switch potrebbe risultare poco appetibile: un variabile con durata residua 20 anni e spread sull'Euribor all'1% cambiando pagherebbe comunque il 4,2% ma vedrebbe il debito scalare più lentamente. Gli interventi dell'esecutivo presumibilmente andranno nella direzione di finanziare e ampliare l'ambito di intervento del Fondo Gasparrini, già operativo per i mutuatari con gravi problemi di salute o lavorativi e anche il Fondo Consap per gli under 36, in scadenza il 30 settembre prossimo.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**CORRIERE DELLA SERA**

LUNEDÌ 28.08.2023

**27**

**L'Economia**