

## Mutui, la rata a tasso fisso doppia l'inflazione: nel 2022 rincari fino al 14%

(Fonte: <https://www.corriere.it/>)

### Rate più care nel 2022 per i mutui a tasso fisso

La rata del [mutuo a tasso fisso](#) doppia l'inflazione. Abbiamo provato a mettere a confronto le rate pagate da chi ha avviato un mutuo a maggio dello scorso anno e chi invece avvia oggi il finanziamento: l'aumento della rata va, a seconda del rapporto tra mutuo e valore della casa (il cosiddetto Ltv), tra l'11% e il 14%. Ad esempio, per un mutuo da 200 mila euro a 30 anni su una casa da 250 mila il costo un anno fa era indicativamente di 695 euro al mese, ora ne servono 790 con un aumento che corrisponde al 13,7%.

Leggi anche:

[- Mutuo, il tasso fisso sale oltre il 2%: l'effetto sulla rata e le simulazioni caso per caso](#)

### L'aumento dei tassi fissi legato alla salita dell'Eurirs

L'aumento dei tassi fissi è dovuto alla salita dell'Eurirs, il tasso di swap che funge da riferimento per la determinazione del prezzo praticato dalla banca al creditore. Il parametro di riferimento, [l'Eurirs a 20 anni, è giunto a sfiorare il 2% lunedì 9 maggio per poi ripiegare a 1,9 il giorno successivo](#). Il trentennale costa ora circa tre decimi in meno ma le banche, sui mutui di lunga durata, che sono ovviamente più rischiosi, caricano uno spread più alto. Ne risulta che i finanziamenti a 30 anni anche nei migliori casi hanno un tasso effettivo che arriva al 2,5%. Intendiamoci, si tratta di condizioni comunque impensabili fino a qualche anno fa ma che ora rischiano di ripercuotersi in maniera molto pesante sul mercato della casa.

### IL boom del tasso fisso

Negli ultimi due anni le scelte dei debitori sono andate in maniera plebiscitaria (oltre il 90% dei casi) sul tasso fisso e la crescita del mercato della casa è stata trainata proprio dalla possibilità di avere rate ridotte e di importo sicuro nel tempo. Prima della discesa dei tassi le quote di mercato di fisso e variabile grosso modo si equivalevano, [ma si vendevano molte meno case](#). Basti pensare che nel 2020, nonostante il blocco totale delle attività deciso nella prima fase della pandemia, con i mutui all'1% si sono vendute più case che nella media del decennio.

### I rischi per chi compra e vende

La situazione crea problemi certamente a chi vuol comprare casa ma anche a chi la vuol vendere, perché se non si imbatte in un potenziale acquirente che paga in contanti, può aspettarsi di firmare un compromesso condizionato. Il che significa nel preliminare di compravendita, subordinare l'efficacia del contratto al benessere della banca sul

mutuo. **Risolvere senza nessuna contropartita monetaria un contratto di acquisto dopo qualche mese è un danno per il tempo perso se bisogna vendere e basta.** Una questione molto più seria se i soldi ricavati dalla vendita servono per comprare un'altra casa per cui si è in trattativa.

### **I tassi variabili**

Certamente i tassi variabili oggi sono offerti ancora a condizioni molto vantaggiose: per restare al nostro mutuo da 200mila euro per una casa da 250, **oggi ci si può aspettare un tasso allo 0,75% e una rata da 630 euro, ben 160 in meno rispetto al fisso.** Se si vuole optare per questa soluzione è comunque meglio valutare fino a che punto si potrebbe far fronte a un incremento della rata. Diciamo che se una spesa mensile di 850-900 euro risultasse sostenibile si può rischiare, tenendo conto che le previsioni sull'andamento del parametro degli indicizzati, l'Euribor, sono di una crescita di un punto e mezzo al massimo. Questo è il dato che si ricava dai grafici sull'andamento dei futures sull'Euribor, però le incognite legate alla guerra e anche a una pandemia non del tutto domata consigliano cautela.