



CASE, AUTOMOBILI ED ELETTRODOMESTICI QUANTO COSTA COMPRARE A RATE CON LE BANCHE CHE STANNO ANTICIPANDO LA BCE

TASSI AL 3,69%: RISPARMI 54MILA EURO SU UN MUTUO DA 200MILA EURO DI 25 ANNI

Quanti sono i mutui erogati dalle banche italiane? E a quanto ammonta il credito al consumo? Quante sono le famiglie indebitate? E come sono cambiate le rate dei vari tipi di finanziamento alla luce dell'aumento del costo del denaro dalla Banca centrale europea, con 10 rialzi in 14 mesi? Lo scorso 14 settembre è stato deliberato l'ultimo aumento del costo di denaro, pari a un quarto di punto percentuale, portando il tasso base dal 4,25% al 4,5%. Dopo 10 rialzi consecutivi, nelle successive riunioni di fine 2023 e di inizio 2024, la Bce ha lasciato i tassi fermi, lasciando ipotizzare che nella riunione del 6 giugno possa essere avviata l'auspicata una riduzione. L'impatto sui mutui è stato comunque assai rilevante. Ecco alcuni dati e previsioni su come è mutato il credito alle famiglie del nostro Paese, come sono già cambiati e come potrebbero evolvere i tassi d'interesse.

Le famiglie indebitate, in Italia, sono 6,8 milioni, pari a circa il 25% del totale: di queste, 3 milioni e mezzo hanno un mutuo per l'acquisto di una casa. Nel corso del 2022 e del 2023, i tassi di interesse sui prestiti sono assai aumentati con il costo del denaro progressivamente arrivato al 4,5 per cento. Da alcuni mesi, tuttavia, le banche, in previsione di un ritorno a una politica monetaria meno restrittiva da parte dell'Eurotower, stanno anticipando la prevista riduzione dei tassi. Di qui, vantaggi già significativi per le famiglie, sia per comprare casa sia per comprare automobili o elettrodomestici. I tassi sui mutui sono scesi a una media del 3,69%, rispetto a livelli medi superiori al 5% del 2023: una riduzione che comporta, nel caso di un prestito immobiliare di 25 anni da 200.000 euro, un risparmio complessivo di 54.000 euro (-14,9%). I tassi sul credito al consumo sono scesi a una media dell'8,93%, dopo picchi superiori al 14%: vuol dire che un'automobile da 25.000 euro comprata interamente a rate, con un finanziamento di 10 anni, costa 10.000 euro in meno (-20,7%); mentre per una lavatrice da 750 euro, con un credito di 5 anni, il risparmio, oggi, è di 144 euro (-13,1%).

Per quanto riguarda i mutui erogati lo scorso anno, le rate di quelli a tasso fisso erano di fatto raddoppiate, mentre per quelli a tasso variabile il "rimborso" mensile è salito del 60-70% o anche oltre. Quanto ai vecchi mutui, invece, nessuna differenza per quelli a tasso fisso, mentre le rate di quelli a tasso variabile hanno subito aumenti fino al 78%. **Il 2023 è stato un anno particolarmente difficile e costoso per i mutui, il peggiore dal 2009. Cosa attendersi adesso?**

I PRESTITI DELLE BANCHE ALLE FAMIGLIE

- Il valore complessivo dei mutui per l'acquisto di abitazioni ammontava, a fine marzo 2024, a 423,4 miliardi di euro, in crescita di circa 33 miliardi rispetto a fine 2020 (+9%), ma in calo di 3 miliardi rispetto a fine 2022 (-1%). Sul totale di 423,4 miliardi erogati, circa un terzo, cioè 144 miliardi, è a tasso variabile e i restanti 279 miliardi sono a tasso fisso
- Sul totale di 25,7 milioni di famiglie italiane, quelle che hanno un mutuo sono circa 3,5 milioni, su complessivi 6,8 milioni di cittadini indebitati anche con altre forme di finanziamento, come il credito al consumo e i prestiti personali.



- Tra credito al consumo e prestiti personali, le banche hanno erogato 244 miliardi di euro di prestiti ai cittadini, in leggero calo con i valori di fine 2020 e in progressivo rallentamento rispetto alla tendenza degli ultimi mesi, segno dell'incidenza negativa dell'aumento dei tassi d'interesse registrato a partire da luglio 2022.

L'AUMENTO DEI TASSI BCE E LE RATE DEI MUTUI

- Le rate dei vecchi mutui a tasso fisso, cioè quelli erogati fino alla fine del 2021 / inizio 2022, non cambiano e resteranno intatte fino al termine del piano di rimborso.
- **Le rate dei vecchi mutui a tasso variabile sono cresciute fino al 78% in più: vuol dire che chi pagava una rata di circa 500 euro al mese, oggi paga, al mese, 890 euro ovvero 390 euro in più;** è molto probabile che, alla luce della decisione di giugno, le rate dei vecchi mutui a tasso variabile possano iniziare una progressiva discesa, anche se è difficile, al momento, indicare una traiettoria precisa.
- A partire da luglio 2022, i nuovi mutui a tasso fisso sono passati da un interesse medio di circa l'1,8% anche fino a oltre il 6% con le rate mensili che, pertanto, sulla base delle offerte delle banche, erano anche più che raddoppiate. Negli ultimi mesi, le banche hanno iniziato una progressiva riduzione dei tassi praticati alle famiglie con il tasso medio fisso che è sceso al 3,69% a marzo scorso. La riduzione è stata meno accentuata sui mutui a tasso variabile con la media stabile sopra il 4%.
- Nel corso del 2023, i nuovi mutui a tasso variabile erano arrivati anche oltre il 6% dallo 0,6% di fine 2021, oggi la media è pari al 3,67%: vuol dire che **per un prestito da 150.000 euro della durata di 20 anni la rata mensile è di 1.180 euro, ben 515 euro in più (+77,4%) rispetto a quella che si sarebbe ottenuta due anni fa ovvero 665 euro.**

SIMULAZIONE MUTUO PRIMA CASA 200.000 EURO

- **OGGI.** Mutuo 200.000 euro: tasso fisso medio 3,69%, durata 25 anni = rata mensile 1.032 euro
- **2023.** Mutuo 200.000 euro: tasso fisso medio 5,25%, durata 25 anni = rata mensile 1.212 euro
- **RISPARMIO.** -180 euro al mese, - 2.162 euro l'anno. Totale mutuo -54.044 euro (-14,9%)

AUTOMOBILE O ELETTRODOMESTICO A RATE: QUANTO PAGO OGGI E QUANTO RISPARMIO?

- A fine 2021 il tasso d'interesse medio era dell'8,1%, alla luce della decisione del 14 settembre, quando il costo del denaro ha toccato quota 4,5%, è arrivato fino al **14,55%**. **Oggi la media è scesa all'8,93%**
 - per acquistare un'automobile da 25.000 interamente a rate, con un finanziamento da 10 anni, il costo totale è passato da 37.426 euro di fine 2021 a 48.961 euro di fine 2023, mentre oggi è sceso a 38.835, con un risparmio complessivo di 10.126 euro (-20,7%) rispetto ai tassi di fine 2023
 - per acquistare una lavatrice da 750 euro interamente a rate, con un finanziamento da 5 anni, il costo totale è passa da 942 euro di fine 2021 a 1.106 euro di fine 2023, mentre oggi è sceso a 962 euro con un risparmio complessivo di 144 euro (-13,1%) rispetto ai tassi di fine 2023.



MUTUI: SILEONI, BANCHE METTONO FRENO A DIFFICOLTÀ FAMIGLIE SU TASSI SIAMO IN FASE DI TRANSIZIONE

«Dopo il momento dei grandi rialzi e, in attesa della riduzione dei tassi nei prossimi mesi, le banche hanno capito che è giunto il momento di mettere un freno alle difficoltà di famiglie e imprese che si trovano ancora a pagare il prezzo di una politica monetaria restrittiva. Per molti, l'insostenibilità delle rate è già durata troppo e, in questa fase di transizione, anticipare le mosse della Bce riduce i danni per la clientela e non può che aiutare a migliorare la qualità del credito del settore. In attesa di soluzioni efficaci e durature da parte di chi governa a Francoforte, la priorità è dare un segnale forte ai soggetti che si trovano in maggiori difficoltà economiche e ai giovani e con la riduzione dei tassi, riaffiora – in qualche modo – anche la funzione sociale del settore. Siamo, quindi, nella fase di transizione: in attesa del primo taglio del costo del denaro, che la Bce dovrebbe decidere tra una decina di giorni, le banche stanno dunque migliorando le condizioni su prestiti e mutui alle famiglie. La media dei tassi di interesse è già sensibilmente calata rispetto a fine 2024 e questo comporta importanti vantaggi per tutte quelle persone che vogliono comprare casa. Come sempre, le banche anticipano le decisioni di politica monetaria: lo fanno quando il tasso base sale, stesso discorso quando una riduzione è prossima. È opportuno sottolineare che non torneremo più ai tassi zero cioè a quella fase, per certi versi anomala, che è durata 10 anni in cui le condizioni per l'accesso al credito erano particolarmente favorevoli. Nei prossimi 18-24 mesi la Bce verosimilmente ridurrà drasticamente il costo del denaro, sperando che l'inflazione resti ai livelli bassi di oggi, per arrivare attorno al 2%: quello è il livello sostanzialmente ottimale a cui dobbiamo abituarci». Lo dichiara il segretario generale della Fabi, Lando Maria Sileoni, commentando lo studio della Federazione autonoma bancari italiani sui tassi praticati dalle banche alla clientela.