

Salgono i mutui le famiglie soffrono

Riccardo Pedrizzi* :: 1/4/2023



Attualmente 3,5 milioni di famiglie italiane hanno un mutuo per acquisto casa, che secondo un'analisi della Fabi, hanno visto nel 2022 notevolmente aumentare i tassi sui prestiti e prevedono che nuovi incrementi, "sono inevitabili se il costo del denaro verrà ulteriormente aumentato". In pratica si conferma che le rate dei mutui a tasso fisso sono quasi raddoppiate e le rate dei mutui a tasso variabile sono cresciute in media del 43%: chi pagava una rata di circa 500 euro al mese oggi rimborsa 715 euro, ossia 215 euro in più. I nuovi mutui a tasso fisso sono passati da un'interesse medio di circa il 1,8% ad oltre il 4% con rate mensili che risultano raddoppiate. Per il tasso variabile l'aumento è andato dallo 0,6% di fine 2021 al 2,8%; per un prestito ventennale da 150mila euro la rata mensile oggi è cresciuta di 160 euro (+24%) a 825 euro.

Analogamente, salgono anche le rate per i prestiti. A fine del 2021 il tasso d'interesse medio era dell'8,1%, oggi è del 10,9%: per acquistare un'auto da 25mila, con un finanziamento a 10

anni, il costo totale è passato da 37.426 euro a 42.272 euro, con una differenza complessiva di 4.847 euro (+13%).

L'effetto degli aumenti della Bce (l'ultimo in ordine di tempo è di pochi giorni fa con un aumento dello 0,5%) sta cominciando a trasmettersi velocemente all'economia reale, lo conferma il bollettino mensile dell'Abi, dal quale emerge che a gennaio scorso il valore medio dei tassi sui mutui è stato del 3,53%, con un incremento dello 0,52%, rispetto al 3,01% di dicembre 2022 e continuerà ad aumentare superando sicuramente il 4%.

Occorrerà dunque che il sistema bancario agevoli la possibilità di rinegoziare il mutuo con la propria banca, per passare da un finanziamento a tasso variabile a quello fisso. L'articolo 59-bis della ultima Legge di Bilancio 2023 consente oltretutto di ottenere dalla banca la rinegoziazione del mutuo a coloro che hanno in essere un mutuo a tasso variabile di importo massimo di 200mila euro: a condizione di avere un Isee non superiore a 35mila euro e di essere in regola con i rimborsi delle rate. Il nuovo tasso sarà determinato scegliendo quello più favorevole per il mutuario.

Quale spread (cioè la differenza tra tasso Euribor e tasso praticato) e di quale entità quindi verrà applicato dalle banche?

Come si ricorderà una norma analoga era stata già varata dal governo "Berlusconi quattro" per il periodo luglio 2011 – dicembre 2012 e gli spread applicati dagli istituti bancari per scoraggiare di fatto le rinegoziazioni arrivarono a punte del 5%. E perciò fu un flop.

Quindi il rischio che si potrà correre, anche in questa occasione, è che le banche alzino gli spread tanto proprio per disincentivare il passaggio tra tasso variabile a quello fisso, cercando solo di non superare il tasso usurario, oggi pari all'8%.

La realtà è che attualmente gli istituti di credito stanno ricevendo molte richieste di informazioni, ma poche si trasformano in domande effettive anche perché la norma richiede diverse e troppe condizioni: innanzitutto la soglia di 200.000 euro rappresenta un elemento di esclusione importante, poi il riferimento all'importo del mutuo originario; poi il reddito Isee di 35.000 euro rappresenta una platea troppo limitata; infine le condizioni non attrattive; perché la maggior parte dei mutui a tasso variabile concessi negli ultimi anni presenta spread mediamente elevati proprio perché fino allo scorso anno gli Euribor erano negativi.

Secondo il direttore generale dell'Abi, Giovanni Sabatini, "In Italia, più che in altri paesi europei, sono presenti strumenti per venire incontro alle necessità dei debitori in potenziali situazioni di difficoltà"... ma "nelle attuali contingenze sarebbe necessario reintrodurre flessibilità regolamentari per evitare effetti pro-ciclici, in particolare quello che riguarda le vincolanti e eccessivamente rigide regole dell'Autorità bancaria Europea (Eba) in materia di ristrutturazioni onerose".

Per cui se non ci saranno queste modifiche da parte delle autorità europee soprattutto i giovani saranno i più danneggiati in quanto non solo aumentano le rate dei mutui, ma stanno aumentando anche i canoni degli affitti, come risulta da una simulazione realizzata da Telemutuo che ha preso in considerazione i finanziamenti della durata di 25 e 30 anni che rappresentano quasi il 70% dei mutui richiesti dai giovani al di sotto dei 36 anni, il segmento di popolazione più interessata dal dilemma se affittare o acquistare un appartamento, perché allo stesso tempo, quell'aumento del costo del finanziamento si è accompagnato a un deciso incremento medio anche dei canoni di locazione. Insomma mutui insostenibili, canoni e spese in continuo aumento, scarsità di alloggi e inadeguatezza degli stessi: questa la situazione che devono affrontare giovani, anziani, percettori di reddito precario, ecc. ecc.

In una situazione già pesante, che vede oltre 4,7 milioni di italiani che avrebbero già saltato il pagamento di una o più bollette (gli operatori dell'energia di medie e piccole dimensioni stanno inviando lettere di disdetta delle forniture) e più rate condominiali. Come ci conferma anche un'indagine realizzata da Nomisma per Esdebitami Retake, società che assiste i debitori in difficoltà con i pagamenti di mutui e prestiti chirografari, che ha rilevato che una parte delle famiglie oberate da un mutuo sta tagliando non solo le spese considerate superflue ma anche quelle di prima necessità, a seguito dell'aumento del costo della vita e dell'incremento della rata del mutuo anche intaccando i propri risparmi.

Questa emergenza colpisce migliaia di nuclei familiari, con un aumento della povertà e una forte preoccupazione per la tenuta stessa delle famiglie.