

Nella giungla dei mutui Crescono i tassi ma non gli stipendi

Gli analisti: il 18,6% di coloro che lo scorso anno hanno fatto domanda oggi non avrebbe i requisiti in base al rapporto tra rata e reddito

ROMAGNA

ALESSANDRO CICOGNANI

Chi può ancora permettersi una casa? Per quanto drastico, il quesito riflette in pieno una delle condizioni che maggiormente sta preoccupando i cittadini anche romagnoli. Con il mercato immobiliare che negli ultimi anni è tornato a salire e gli stipendi medi rimasti sostanzialmente invariati, la brusca accelerata dei tassi di interesse sui mutui ha generato un vero e proprio scompiglio. Un dato su tutti: secondo i numeri messi in fila nei giorni scorsi dall'area studi di Facile.it, nei primi mesi del 2023 il 16% di tutte le domande di finanziamento effettuate nel nostro territorio sono state surroghe, valore più che doppio rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Ciò vuol dire centinaia di famiglie che si sono rivolte a banche differenti da quelle presso le quali avevano contratti i mutui, allo scopo di provare a strappare condizioni migliori di quelle previste dai loro attuali contratti. Per la maggior parte, stando agli analisti, si tratta di persone che stanno tentando, quasi disperatamente, di passare da un tasso variabile ad uno fisso che, però, in questo momento sono arrivati ad un punto quasi di equivalenza.

Tornando alla domanda iniziale, c'è un altro dato tra quelli diffusi dal portale online che lascia spazio ad alcune rifles-



Il mutuo per la casa sta diventando un'impresa quasi impossibile

sioni. Dati i tassi attuali (il Tan è passato dallo 0,67% medio di gennaio 2022 al 3,9% di marzo 2023), «il 18,6% dei mutuatari che lo scorso anno hanno chiesto il mutuo – spiegano – oggi non avrebbe i requisiti per presentare domanda», in quanto non rispetterebbe il rapporto tra rata e reddito (pari a un terzo) normalmente utilizzata dalle banche come criterio di selezione per l'erogazione del finanziamento.

Nodo stipendi

Il nodo principale di tutta la faccenda sta chiaramente negli stipendi. Perché se è vero che l'inflazione ha subito spinte in alto fino a raggiungere l'11%, è altrettanto vero che in Romagna gli stipendi medi dei cittadini non sono mai cresciu-

ti in questi anni. E nel frattempo i tassi di interesse bancari sono saliti del 44% e le prospettive sono di crescita almeno fino a giugno di quest'anno.

La conferma si trova andando a spulciare le rilevazioni più recenti del Centro studi Tagliacarne, secondo cui a Rimini si sarebbe persino registrata un'inversione di tendenza in negativo, con gli stipendi medi calati dell'8,5% rispetto al 2019. A Ravenna sono rimasti sostanzialmente invariati e nella provincia di Forlì-Cesena sarebbero cresciuti di un più 5,6%.

Metti tutto insieme ed ecco fatta la bolla, che ora rischia veramente di esplodere. Stando sempre alle simulazioni effettuate da Facile.it, per acce-

dere a un mutuo standard (quindi 126 mila euro al 70% da restituire in 25 anni a tasso fisso) fino a febbraio 2022 lo stipendio minimo che doveva avere il mutuatario standard romagnolo era pari a 1.450 euro, oggi per potersi vedere erogata la medesima cifra dovrebbe avere uno stipendio mensile di almeno 1.845 euro.

Quali soluzioni?

Provando ad andare a caccia di soluzioni, le strade attualmente sembrano sostanzialmente obbligate. Almeno quando si parla di persone o famiglie che devono contrarre nuovi mutui. E la prima è quella di sottoscrivere finanziamenti per importi più ridotti. Il che vuol dire, per ovvia conseguenza, orientare le proprie scelte di acquisto su



abitazioni più piccole o in zone decentrate rispetto alle aree urbane.

Venendo al sodo, i numeri dicono che nel secondo semestre del 2022 gli importi medi dei mutui sono calati quasi del 5%. Nel dettaglio, a Ravenna oggi il valore si attesta poco sopra i 142 mila euro, mentre a Forlì-Cesena è di 138 mila euro esatti. Il dato più elevato è quello di Rimini ed è pari a 156 mila euro.

E l'altra strada? Secondo i manager del portale online ci sarebbe quella di mutui condurate dei finanziamenti a 35 o 40 anni, che consentirebbero, diluendo il periodo di pagamento, di ridurre gli importi delle rate mensili. Tuttavia c'è un però, perché pochi sono gli istituti di credito che siorientano su contratti così tanto lunghi, per non parlare del fatto che soprattutto le banche più piccole oggi hanno chiuso temporaneamente i rubinetti dei tassi fissi, per evitare di aumentare ancora di più il rischio dei propri portafogli.



I dati di Federconsumatori: una famiglia media quest'anno pagherà circa 1.700 euro in più

RIMINI
ADRIANO CESPI

Mentre la Riviera del turismo si frega le mani in vista di una Pasqua turistica da tutto esaurito, la Rimini delle famiglie è concentrata sulle entrate, sulle uscite e sui conti che non tornano mai. Ancor di più, dopo l'aumento del costo del denaro deciso, a metà marzo, dalla Banca centrale europea e l'automatico incremento dei tassi d'interesse sui mutui variabili: rate mensili più care.

Sottolinea Graziano Urbinati, presidente Federconsumatori Rimini: «La situazione è preoccupante. E se la manovra della Bce è recentissima e non ci permette, ancora, di pesare la ricaduta reale sul territorio, un dato tendenziale, tuttavia, lo abbiamo. Quello dei riminesi in sofferenza economica che, in questi primi tre mesi del 2023, hanno chiesto aiuto ai nostri sportelli: qualcosa come il doppio dello scorso anno».

Famiglie principalmente, ma anche persone sole, che tra rate di mutuo più salate, costo della vita insostenibile, e caro bollette, non riescono più ad arrivare a fine mese. «E, ripeto, non si sente ancora il peso dell'aumento dei tassi d'interesse - avverte Urbinati -, che credo già dal prossimo mese cominceremo ad avvertire».

Centinaia le pratiche aperte dalla Federconsumatori. Gran parte delle quali riconducibili ad una modalità discutibile della gestione del credito. Spiega il presidente dell'associazione dei consumatori: «Accade che sempre più famiglie vengono da noi per raccontarci la stessa storia. Che si trovano



Graziano Urbinati, presidente Federconsumatori Rimini

a dover pagare le rate del mutuo, acceso in una banca, ad un altro istituto finanziario. E senza sapere perché. Ma, soprattutto, con rate diverse dalle precedenti e, naturalmente, ritoccate in alto, anche di diverse decine di migliaia di euro». Chiamasi cartolarizzazione del debito, come precisa Stefania Urbinati, legale della Federconsumatori: «Una procedura prevista dalla legge - dice l'avvocata -, che permette ad un istituto di credito di cedere i crediti a sofferenza di un cliente ad un'altra società finanziaria, previa pubblicazione dell'operazione in Gazzetta ufficiale. Nostro compito, ovviamente, è quello di verificare che il tutto si sia svolto nella massima regolarità e trasparenza».

Stigmatizza, però, il vertice della Federconsumatori: «Contenziosi di questo tipo sono in costante aumento. A dimostrazione del momento e-

conomico complicato che molti nuclei familiari riminesi stanno attraversando».

Persone in sofferenza in costante aumento, richieste di prestiti o mutui raddoppiate, e rate mensili sempre più salate. Questo lo scenario economico, non certo rassicurante, del Riminese. Che col passare dei mesi rischia di diventare ancora più nebuloso. Commenta Urbinati: «Se col covid le richieste di aiuto ai nostri sportelli erano calate, anche sensibilmente, per via di misure restrittive come la chiusura delle attività, pian pianino, col ritorno alla normalità, siamo tornati ai livelli pre virus. Con una tendenza, nel 2023, anche a superarli». Eloquenti i numeri. Chiosa il presidente Federconsumatori: «Se nel 2019 abbiamo avuto tra i 150 e i 200 casi di riminesi in difficoltà economica per rate mutuo prima casa non pagate, in questo inizio 2023, dopo un calo importante registrato nei due anni appena trascorsi, siamo ritornati ai livelli pre pandemici. E parlo di un numero di pratiche raddoppiato rispetto allo scorso anno: se andrà avanti così, a dicembre potremmo anche superare quota duecento. E tutto davanti ad un incremento, almeno secondo i dati del nostro osservatorio regionale, del 40-45% di richieste di accesso al credito, mutui e prestiti per intenderci, sul 2022. E con rate mensili cresciute di 140 euro. Insomma - conclude Urbinati - per un mutuo di 100mila euro a tasso variabile, una famiglia media riminese, quest'anno, si troverà a pagare qualcosa come 1700 euro in più rispetto all'anno passato».

