

# Tassi elevati e inflazione

## La rata mensile dei mutui è cresciuta del 44 per cento

Gli importi medi dei prestiti sono calati quasi del 5%, a Ravenna oggi il valore si attesta poco sopra i 142mila euro, mentre a Forlì-Cesena è di 138mila euro e a Rimini di 156mila. Da inizio 2023 le surroghe rappresentano il 16% di tutte le domande di finanziamento

**ROMAGNA**  
**ALESSANDRO CICOGNANI**

Da una parte ci sono gli stipendi medi, rimasti pressoché invariati. Anzi, in alcuni casi persino diminuiti. Dall'altra c'è un mercato immobiliare i cui prezzi sono tornati a salire in tutta la Romagna e, soprattutto, un tasso di interesse sui mutui che ha portato le rate mensili a crescere del più 44% in un anno. Metti tutto insieme e quello che emerge è un sistema che rischia davvero di saltare per aria. C'è un dato, tra quelli diffusi dall'area studi di Facile.it sul mercato dei finanziamenti, che più di altri dà la consistenza delle difficoltà che stanno attanagliando le famiglie romagnole, ed è quello delle surroghe, che nei primi mesi del 2023 hanno rappresentato il 16% di tutte le domande di finanziamento effettuate, valore più che doppio rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

A questo, si unisce un altro aspetto altrettanto esplicativo di quanto il contesto sia mutato negli ultimi dodici mesi. Perché secondo le analisi effettuate dal portale online, 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 utilizzato dalle banche come criterio di selezione per l'erogazione del finanziamento.

**Mutui più piccoli**

Le strade, sostanzialmente obbligate, a cui si possono quindi affidare le persone sembrano essere solamente due. E la prima è quella di contrarre mutui con importi più ridotti; il che, però, vuol dire anche fare i conti con l'acquisto di una casa di dimensioni decisamente più piccole (non sempre praticabile, dato che una famiglia con un bambino, ad esempio, necessita di spazi adeguati). Venendo al sodo, i numeri parlano chiaro e 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.

Ma c'è di più, perché è vero che gli importi medi si sono abbassati, ma è altrettanto vero che per poter accedere a quegli importi non bastano più gli stipendi di prima. Ed è qui che i nodi si infittiscono e nascono i veri rischi. Stando alle simulazioni effettuate da Facile.it, per accedere 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 era pari a 1.450 euro, oggi per potersi vedere erogata la medesima cifra bisognerebbe avere uno stipendio mensile di almeno 1.845 euro.

Peccato che, come detto all'inizio, gli stipendi non siano certo aumentati di pari passo con l'inflazione in quest'ultimo anno. Secondo le ultime rilevazioni del Centro studi Tagliacarne 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.

Il 18,6% dei mutuatari che lo scorso anno hanno chiesto il mutuo oggi non avrebbe i requisiti per presentare domanda

## «Abbiamo integrato l'offerta con mutui a tasso misto»

**FAENZA**

Come si sta muovendo il mercato locale dei mutui? E quali orizzonti per il futuro? Due domande di carattere generale, si cui a dare risposte ci pensa il dottor Marco Secci, direttore business La BCC.

**Partiamo dai numeri: per BCC come è stato l'andamento dei mutui nel 2022?**

«Il 2022 si è rivelato un anno senz'altro positivo per la nostra BCC. Abbiamo erogato complessivamente 728 milioni di euro di finanziamenti dedicati a famiglie ed imprese, ma il dato che ci soddisfa in particolare riguarda il comparto dei mutui casa, dove abbiamo raggiunto i 3.079 mutui erogati, un dato record, dopo i 2800 mutui finalizzati nel 2021. Tra questi ci sono anche 128 pratiche relative ai mutui under 36 con intervento della garanzia dello Stato, insieme anche ad agevolazioni fiscali di esenzioni imposte, già presenti dalla seconda metà del 2021, e con la garanzia del Fondo per la casa elevata all'80%. Il desiderio dei giovani di acquisire un'abitazione è molto sentito nei nostri territori e per questo abbiamo dedicato a questa tipologia di operazioni un'offerta commerciale a condizioni di particolare favore».

**A cosa attribuite questa crescita dei mutui in termini di quantità?**

«Non dobbiamo trascurare il tradizionale sentimento degli italiani verso la casa che riscontriamo pienamente nelle nostre zone, ma questo si coniuga alla nostra volontà di mantenere nel tempo condizioni particolarmente convenienti, affiancate da una consulenza di qualità ed altamente personalizzata fornita dai nostri consulenti».

**Come è partito, invece, questo 2023?**

«L'inizio dell'anno in corso è positivo, con i primi risultati che stanno per ora confermando il trend dell'anno precedente. C'è sicuramente un effetto trascina dal 2022 e per ora non abbiamo ancora avuto segnali tangibili di rallentamento, che pure avvertiamo per le preoccupazioni economiche e per i tassi che non sono più favorevoli come 2 anni fa».

**Secondo i dati di Facile.it il 16% delle domande di finanziamento raccolte in Emilia-Romagna nei primi due mesi del 2023 sono surroghe. Quale riscontro avete su questo tema?**

«Per quanto ci riguarda le surroghe, la richiesta cioè di trasferire mutui per ottenere migliori condizioni, rappresentano ancora un fenomeno marginale, nel 2022 per esempio abbiamo concretizzato 150 pratiche di surroghe attive, meno del 5% dei mutui erogati».

**Sono stati maggiori i mutui contratti a tasso fisso o quelli a tasso variabile nel 2022? E voi oggi erogate ancora mutui a tasso fisso, o sono diventati troppo rischiosi per gli istituti di credito in questo momento?**

«Fino all'estate 2022 i mutui a tasso fisso hanno rappresentato circa la metà delle opzioni fornite alla clientela; l'innalzamento dei tassi ufficiali di interesse deciso dalla BCE ci ha indotto ad integrare la nostra offerta con mutui a tasso misto, cioè la possibilità di passare ogni 5 anni dal tasso fisso al variabile e viceversa. I mutui a tasso variabile sono ancora molto contenuti anche se, visto il livello raggiunto dall'Euribor, potrebbero rappresentare una valida opportunità in caso di ripiegamenti dei tassi ufficiali, eventualità auspicabile nel prossimo futuro. Infine, continuiamo ad avere nel nostro set di proposte anche i mutui a tasso fisso che, tuttavia, rispetto al recente passato, presentano ora un tasso di interesse molto più alto. In sostanza, cerchiamo di fornire





“ Per non ridurre l'importo richiesto gli aspiranti mutuatari possono scegliere di allungare la durata del finanziamento a 35 o 40 anni

Ivano Cresto, managing director prodotti di finanziamento di Facile.it

riati e nella provincia di Forlì-Cesena sarebbero cresciuti di un più 5,6%. Peccato che l'inflazione sia cresciuta oltre l'11% e i tassi di interesse addirittura del 44%.

#### Un problema dirischio

Il perimetro della seconda soluzione lo chiarisce, invece, Ivano Cresto, managing director prodotti di finanziamento di Facile.it. «Per non ridurre l'importo richiesto - dice - gli aspiranti mutuatari possono scegliere di allungare la durata del finanziamento, sfruttando peraltro le condizioni particolarmente vantaggiose che oggi hanno i mutui a 35 o 40 anni.

Questo - conclude - consentirebbe di alleggerire il peso delle rate mensili e di preservare il rapporto rata/reddito, senza rinunciare al capitale».

Tuttavia, anche in questo caso c'è un però e si chiama "istituto di credito". Con le banche centrali di tutto il mondo che continuano a rivedere i tassi e in un contesto macroeconomico ancora molto complesso - dato che la spinta inflativa sta rallentando in modo ben più timido di quanto non sia salita - è difficile pensare che le banche siano disposte ad accollarsi l'alea di mutui con orizzonti di saldo tanto avanti nel tempo.

Tanto è vero che gli istituti soprattutto più piccoli, a quanto si dice, avrebbero addirittura chiuso i rubinetti dei mutui a tasso fisso, per evitare di aumentare ancora di più il rischio dei propri portafogli, dedicandosi esclusivamente alla contrattazione di finanziamenti a tasso variabile.

E le stime per i prossimi mesi? Fosche. Fino a giugno, infatti, sono previsti rialzi dei tassi mese dopo mese.



A sinistra, il dottor Marco Secci, direttore business La BCC che spiega le politiche adottate dalle banche dopo l'aumento dei tassi ufficiali di sconto

un'ampia gamma di possibilità ai clienti per individuare il giusto mix tra condizioni, durata e capacità di rimborso».

#### Con gli stipendi che sono rimasti invariati, i costi delle case stabili e i tassi in rapida salita, quali sono le vostre previsioni per i mesi a venire?

«Con ragionevole probabilità le minori capacità di risparmio determineranno progressivamente una riduzione delle richieste di mutuo. Proprio recentemente il centro di ricerca Nomisma ha pubblicato gli esiti di una indagine sulle prospettive 2023/2024, che individua un possibile marcato rallentamento delle compravendite in Italia e di conseguenza del mercato dei mutui. Indubbiamente su questa eventualità incide anche il tema dei redditi percepiti che, purtroppo, in tanti settori, sono rimasti invariati, nonostante il tema dell'inflazione che viaggia a due cifre».

#### Quali strategie vengono adottate per alleggerire il carico delle rate mensili in rialzo? Vengono richiesti mutui per importi più bassi? O ci si orienta verso un allungamento della durata anche oltre i 30 anni?

«Il nuovo contesto sta influenzando le scelte d'acquisto dei richiedenti che si posizionano su immobili di minor costo al fine di poter ridurre l'importo del mutuo. Contestualmente si verifica anche un allungamento delle durate medie dei finanziamenti richiesti. Nel nostro caso la durata massima resta quella dei 30 anni. Peraltro, anche se il fenomeno è per il momento contenuto, in caso di necessità siamo disponibili a valutare sospensioni ed allungamenti del piano di ammortamento, grazie anche alle clausole di flessibilità che prevediamo per offrire maggiore serenità ai clienti mutuatari».

