

Lo scenario

di **Massimiliano Del Barba**

Mutui più cari: colpa del tasso variabile Corsa alla surroga nelle filiali bancarie

Rispetto a due anni fa la rata mensile può anche raddoppiare: da 300 a 600 euro



**Nava
Intesa**
Per quanto riguarda le surroghe vediamo un incremento di 4-5 punti percentuali rispetto alla media nazionale



**Bianchetti
Valsabbina**
Rileviamo un incremento delle surroghe attive del 25% rispetto all'anno scorso

Che il mondo del credito, in poco più di due anni, abbia cambiato connotati lo dicono anzitutto i numeri. Prima dell'estate del 2021 a nessuno sarebbe saltato in mente di sottoscrivere un mutuo a tasso fisso per finanziare l'acquisto di un immobile al di sopra del 2% di interesse. Oggi il 4% appare un buon prezzo, considerato il trend di crescita dei tassi inescato dalla spirale inflazionistica. Praticamente il doppio in ventiquattro mesi.

Facciamo un esempio. Abbiamo individuato un appartamento da acquistare in centro a Brescia: totale costo 300 mila euro. Abbiamo quindi interrogato un motore di ricerca online inserendo la richiesta di finanziamento a tasso fisso per 240 mila euro, simulando un reddito netto mensile familiare di quattromila euro. Ebbene, la miglior proposta è di una rata di 1.429,18 euro per un tasso del 3,88% al netto dei costi di apertura dell'istruttoria, mentre la media supera abbondantemente il 4% con punte al 4,55%. Prezzi certamente alti, ma che nell'opzione «tasso variabile» possono addirittura superare di qualche decimale il 5%. Tassi, questi ultimi, che stanno mettendo in difficoltà chi, negli anni scorsi, aveva scelto questa opzione per investire nel mattone e oggi si trova evidentemente svantaggiato rispetto ai clienti che avevano optato per una rata relativamente meno conveniente ma più stabile nel tempo.

Fuga dal variabile

Che la richiesta di mutui sia in rallentamento lo confermano gli operatori del credito presenti sul territorio: «Da inizio anno fino ad agosto compreso — spiega il vicedirettore di Banca Valsabbina Hermes Bianchetti — abbiamo erogato quasi mille finanziamenti residenziali per oltre 110 milioni di euro, ancorché nell'ambito di un generale rallentamento delle erogazioni di sistema. Sul punto rileviamo peraltro un incremento delle surroghe attive (cioè la possibilità di trasferire il proprio mutuo esistente con una ban-



A Francoforte Oggi la Bce potrebbe decidere un nuovo rialzo dei tassi di interesse, ma dovrebbe essere l'ultimo

ca verso un'altra banca, ndr) del 25% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, ovvero dei casi in cui i finanziamenti ipotecari sono stati trasferiti alla nostra banca in virtù di condizioni da noi offerte risultanti maggiormente favorevoli rispetto al mercato».

Le famiglie, strette dall'aumento generalizzato dei prezzi, in altre parole sono alla ricerca spasmodica di condizioni migliori. «Con riferimento alle surroghe attive, nei territori lombardi, e vale anche per Brescia, vediamo un incremento di 4-5 punti percentuali rispetto alla media nazionale. Per quanto ri-

guarda i nostri clienti, la situazione è circoscritta in quanto circa i tre quarti dei nostri mutui sono a tasso fisso e da questo punto di vista il problema si ridimensiona» rivela Marco Nava, direttore regionale Lombardia Sud di Intesa Sanpaolo.

Le altre opzioni

Oltre allo strumento della portabilità del mutuo, le filiali bresciane sono al lavoro anche per rinegoziare le rate dei prestiti stessi: «Registriamo un incremento delle richieste di rinegoziazione dei tassi — racconta il direttore Lombardia Est e Triveneto di Bper Maurizio Veggio —. Noi per

quanto ci riguarda abbiamo deciso di aderire da subito alle indicazioni dell'Abi per agevolare il passaggio da variabile a fisso per le famiglie con Isee complessivo sotto i 50 mila euro; alternativemente consigliamo di allungare il numero di rate per spalmare nel tempo l'incremento degli interessi». Analogo l'impegno di Intesa. Ancora Nava: «Per quanto riguarda i mutui a tasso variabile tra le diverse soluzioni che la banca favorisce troviamo la rimodulazione, l'allungamento della durata del prestito quindi con una spalmatura e la surroga. Abbiamo messo a punto un insieme di misure per favorire l'accesso ai finanziamenti e per alleggerire la rata, rendendola sostenibile».

Centra il punto Giuliano Pellegrini, che è il direttore della Bcc Agrobresciano: «Non tutti sono in grado di sostenere rate che in certi casi possono essere addirittura

raddoppiate. Se infatti una famiglia pagava 300 euro al mese con un tasso all'1, il suo aumento oltre al 4,5% può portare a cifre vicine ai 600 euro. Stiamo parlando del raddoppio di una rata a fronte di stipendi che sono rimasti invariati. Il problema sociale è evidente». Pellegrini trasforma il suo ragionamento in una proposta: «È chiaro — dice — che dialogare con i nostri clienti alla ricerca di una soluzione interna, come del resto stiamo facendo, può portare nel medio termine a un peggioramento del rating di patrimonializzazione della banca. Il governo dovrebbe forse prendere in considerazione l'introduzione di una moratoria garantita dalla Bce come durante la pandemia: in questo modo gli istituti potrebbero accogliere senza problemi la richiesta di saltare una rata o di rinegoziare il prestito senza ricadute negative sui conti generali dell'istituto».



**Veggio
Bper**
Registriamo un incremento di richieste di rinegoziazione dei tassi e sposiamo le indicazioni dell'Abi



**Pellegrini
Bcc Agrobresciano**
Non tutti sono in grado di sostenere rate che in certi casi possono essere raddoppiate

Gli scenari futuri

Ma quanto durerà questa fase speculativa? Oggi la Bce potrebbe decidere per un nuovo rialzo dei tassi. Ma, secondo gli operatori finanziari, potrebbe essere l'ultimo: «Ci aspettiamo poi una stasi di nove mesi a cui seguirà una lenta discesa» dice Pellegrini. Il consiglio per chi ha un mutuo a tasso variabile è, dunque, quello di tenere duro, se possibile, in attesa di tempi migliori. Per chi invece ha liquidità sul proprio conto corrente, secondo Veggio di Bper, è il momento di muoversi: «Oggi deve esser chiaro ai risparmiatori che mantenere su un conto corrente di servizio una certa somma di denaro inutilizzata può portare in un anno a una erosione anche del 7%, quindi il consiglio è quello di prendere in considerazione lo spostamento di somme non immediatamente necessarie verso strumenti più sofisticati, dai conti deposito fino agli investimenti obbligazionari e azionari con l'obiettivo di salvaguardare i propri risparmi dall'inflazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

3,88
Per cento
Il tasso di interesse su cui si basa la miglior proposta che ieri abbiamo riscontrato per un finanziamento a tasso fisso di 240 mila euro su uno dei principali comparatori online

**ACQUISTIAMO ORO, GIOIELLI
OROLOGI, DIAMANTI, ARGENTO**



MASSIME QUOTAZIONI DI MERCATO



BANCO METALLI PREZIOSI
PRONTOGOLD
onesti conviene



ACQUISTIAMO
ORO PURO
FINO A
55,80
euro
al grammo

ACQUISTIAMO
ORO USATO
FINO A
40,10
euro
al grammo

**OPERATORE SPECIALIZZATO PER IL COMMERCIO DI METALLI PREZIOSI
IN SEDE PERITO IN PREZIOSI ISCRITTO ALLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO N° 2520**

Via Vittor Pisani, 12 - 20124 Milano
Tel 02 49526556 Fax 02 49526557
www.prontogold.com info@prontogold.com

Raggiungibile con la MM2 o MM3
Fermata Stazione Centrale
Passante ferroviario fermata Repubblica