



IN CALABRIA E MOLISE TASSI RECORD SUI MUTUI

I tassi praticati dalle banche sui prestiti per l'acquisto di abitazioni sono molto diversi tra Nord e Sud. Nelle regioni meridionali si registrano le condizioni peggiori per le famiglie che chiedono un finanziamento per comprare casa: nelle province calabresi interessi medi pari al 6,23% e in quelle molisane al 6,25%. Sopra il 6% anche in Sicilia e Campania. In Emilia-Romagna il livello più basso: 4,03%

Fra i principali capoluoghi di regione, Catanzaro è la città dove i mutui per comprare casa costano di più: per un finanziamento da 150.000 euro della durata di 25 anni, si paga una rata mensile di 1.000 euro, ben 200 euro in più rispetto agli 800 euro che si pagano a Bologna.

È Catanzaro, fra i principali capoluoghi di regione italiani, la città dove i mutui per comprare casa costano di più: per un finanziamento da 150.000 euro della durata di 25 anni, si paga una rata mensile di 1.000 euro, ben 200 euro in più rispetto agli 800 euro che si pagano a Bologna. Il tasso d'interesse medio praticato dalle banche in Calabria è pari al 6,23%, a un passo dal 6,25% del Molise, che detiene il record in Italia, mentre in Emilia-Romagna gli interessi applicati ai prestiti immobiliari sono del 4,03%, i più bassi in Italia. Oltre al Molise, il tasso medio sui nuovi mutui, rilevato a giugno scorso sulla base delle statistiche della Banca d'Italia, è superiore al 6% anche in altre tre regioni: Calabria (6,23%), Sicilia (6,14%) e Campania (6,02%). Secondo i dati della Fabi, sono invece sei le regioni con il tasso d'interesse medio sui prestiti immobiliari inferiore al 5%: Piemonte (4,68%), Valle d'Aosta (4,55%), Friuli-Venezia Giulia (4,50%), Lombardia (4,48%), Lazio (4,24%) ed Emilia-Romagna (4,03%). Altre 10 regioni, poi, si posizionano nella forchetta tra il 5% e il 6%: Puglia (5,91%), Basilicata (5,87%), Abruzzo (5,65%), Sardegna (5,61%), Liguria (5,57%), Umbria (5,50%), Veneto (5,33%), Toscana (5,21%), Marche (5,20%), Trentino-Alto Adige (5,09%).

Fra i principali capoluoghi di regione italiani, è dunque Catanzaro la città dove un finanziamento per l'acquisto di un immobile viene concesso con le condizioni peggiori per la cliente. Nel caso di un mutuo da 150.000 euro della durata di 25 anni, infatti, la rata mensile è pari a 1.000 euro contro gli 800 euro pagati a Bologna, dove si registrano i costi più bassi d'Italia. Fra le altre grandi città, a Milano la rata mensile è di 841 euro, a Roma di 821 euro, a Napoli di 980 euro, a Torino di 859 euro, a Firenze di 906 euro. I dati si riferiscono ai prestiti a tasso fisso, in questo momento più conveniente rispetto al "variabile": ciò perché il mercato ritiene che il livello del costo del denaro sia vicino al picco e, pertanto, ipotizza una discesa nel breve periodo, ovvero due o tre anni, sia del tasso di riferimento sia del livello dell'inflazione. Conseguenzialmente, si ipotizza una discesa anche per quanto riguarda gli interessi su mutui e prestiti, ragion per cui il tasso variabile potrebbe essere meno vantaggioso, in prospettiva, per la banca che eroga un finanziamento. L'inversione della curva dei tassi si è verificata l'ultima volta nel 2008, nel periodo della crisi dei mutui subprime negli Stati Uniti e del fallimento Lehman Brothers, prima ancora in occasione delle recessioni del 1990 e del 2001. L'andamento dei vari tipi di interessi è legato alle aspettative dei mercati rispetto a due indici interbancari: l'Euribor, utilizzato per i mutui a tasso variabile, e l'Irs (interest rate swap) per quelli a tasso fisso.



I TASSI DEI MUTUI NELLE REGIONI ITALIANE



(Elaborazioni Fabi su dati Banca d'Italia aggiornati a giugno 2023)

MOLISE	6,25%
CALABRIA	6,23%
SICILIA	6,14%
CAMPANIA	6,02%
PUGLIA	5,91%
BASILICATA	5,87%
ABRUZZO	5,65%
SARDEGNA	5,61%
LIGURIA	5,57%
UMBRIA	5,50%
VENETO	5,33%
TOSCANA	5,21%
MARCHE	5,20%
TRENTINO-ALTO ADIGE	5,09%
PIEMONTE	4,68%
VALLE D'AOSTA	4,55%
FRIULI VENEZIA GIULIA	4,50%
LOMBARDIA	4,48%
LAZIO	4,24%
EMILIA-ROMAGNA	4,03%

SILEONI: «SUI DIVARI TERRITORIALI PESANO I RISCHI CALCOLATI DALLE BANCHE»

«La chiusura di migliaia di sportelli si spiega col fatto che le banche probabilmente non vogliono più «Esistono ampi divari fra i tassi d'interesse praticati sui mutui dalle banche alla clientela tra il Nord e il Sud del Paese. Pesano, in particolare, i fattori di rischio presi in considerazione dagli istituti di credito nel momento in cui devono calcolare le condizioni per ciascun contratto di prestito, che possono variare sulla base dei territori. Nel Mezzogiorno, in linea di massima, i tassi sono più alti. Perché nelle regioni meridionali del Paese le economie sono più deboli, ci sono più fallimenti di imprese, l'occupazione è meno stabile e vi sono più famiglie in difficoltà con le scadenze dei pagamenti. Per tutte queste ragioni un mutuo per comprare casa è molto più caro al Sud rispetto al resto d'Italia» commenta il segretario generale della Fabi, Lando Maria Sileoni. Quanto alle prospettive sul costo del denaro, Sileoni ha osservato che «dopo l'ultimo ritocco di settembre, quando il tasso base è stato portato al 4,5% con il decimo rialzo in 14 mesi, molti osservatori hanno pensato che fosse l'ultimo. Tuttavia, proprio ieri la presidente della Bce, Christine Lagarde, ha gelato tutti dicendo che i rialzi non cesseranno finché l'inflazione non calerà e tornerà verso il 2%. Insomma, la corsa al rialzo, purtroppo, potrebbe non essere finita».



Perché il tasso “variabile” è più alto del “fisso”

Il tasso Euribor è il parametro utilizzato per calcolare il tasso variabile nei mutui a tasso variabile: è che la media dei tassi delle primarie banche operanti nel mercato dell'euro, applicano ai depositi offerti ad altre primarie banche. Questo riferimento rappresenta - o, meglio rappresentano, perché i tassi euribor rilevati sono diversi (1 settimana oppure 1 mese, 3 mesi, 6 mesi, 12 mesi) - il tasso di interesse interbancario di riferimento a breve termine. L'Irs (interest rate swap), invece, è l'indice utilizzato per fissare il tasso fisso nei mutui a tasso fisso e si differenzia in base alla durata del mutuo cui si applica. Se si sta negoziando un mutuo a 10 anni a tasso fisso, verrà applicato l'Irs a 10 anni, se il mutuo è a 30 anni, si applicherà l'Irs a 30 anni. Ciò perché l'Irs è il tasso fisso cui due banche decidono di scambiare flussi a tasso variabile per una durata stabilita. È, in sostanza, un derivato sui tassi e serve a ciascuna banca per coprirsi dai rischi di oscillazioni dei tassi di interesse per tutta durata del contratto di mutuo. Infatti, se il tasso fisso consente al cliente di tutelarsi dall'aumento eccessivo dell'Euribor a breve termine, d'altra parte la banca si deve tutelare dalle eventuali perdite (o meglio, dai mancati guadagni), di un tasso fisso che non segue gli aumenti di mercato e si tutela sottoscrivendo una sorta di “assicurazione” con un terzo finanziatore che si accolla il rischio. Normalmente il rischio di perdite derivanti da aumenti dei tassi aumenta con la durata del mutuo. Proprio per questo, generalmente i tassi Irs aumentano con l'aumentare della durata di riferimento e sono più elevati dei tassi a breve.

In questo momento storico, invece, si registra una situazione atipica: i tassi Euribor a breve termine risultano più elevati dei tassi Irs di lungo periodo. Ciò significa che, oggi, un mutuo a tasso variabile costa più che uno a tasso fisso, nonostante il tasso fisso inglobi il costo dell'assicurazione per la banca sulle oscillazioni dei tassi. La ragione, ricavabile dalla natura stessa dei due indici di riferimento, Euribor e Irs, che riflettono le aspettative sull'andamento dei tassi di interesse degli operatori finanziari perché tassi e prezzi effettivamente negoziati, sta nel fatto che il mercato prevede che i tassi di interesse così elevati, risultato degli interventi di politica monetaria della Banca centrale per raffreddare l'inflazione, non dureranno nel lungo periodo, perché le stime dell'economia reale non lo consentono. Il fenomeno inflattivo che stiamo vivendo non ha origine, come di consueto, da un eccesso di domanda rispetto all'offerta di mercato, ma dalla difficoltà del sistema produttivo a rispondere alla domanda dopo i blocchi nei lock down, dalle spinte speculative in alcuni comparti, dall'incertezza dovuta al conflitto in Ucraina. Si prevede quindi un'inversione nella curva dei tassi a breve nel futuro prossimo che già è scontata nei tassi fissi.

L'inversione della curva dei tassi si è verificata l'ultima volta nel 2008, nel periodo della crisi dei subprime negli Stati Uniti e del fallimento Lehman Brothers, prima ancora in occasione delle recessioni del 1990 e del 2001. Queste considerazioni, soprattutto se coordinate con l'analisi di altri indici quali l'andamento della produzione manifatturiera e del mercato del lavoro globale o l'indice previsionale della volatilità dei mercati, fa ritenere a molti analisti che il rischio di una prossima recessione sia concreto.