

IL FOCUS

MUTUI, TASSI TRIPLICATI E NEL MERIDIONE SI ARRIVA FINO AL 6,5%

di **Luciano Buglione**

II

MUTUI, TASSI TRIPLICATI AL SUD FINO AL 6,5%

L'ultimo report della **Fabi**: in Italia a gennaio 2024 al 4,40% contro l'1,5%

di dicembre 2021, nel Mezzogiorno da 1 a 2 punti in più

Solo la Campania si mantiene in linea con la media

di **Luciano Buglione**

Enesimo salasso per le famiglie residenti nelle 8 regioni meridionali. Stavolta la "batosta" arriva dai mutui per la casa. A livello nazionale in questi ultimi due anni c'è stato un aumento dei tassi di interesse pari a tre volte il dato precedente, da 1,5% di dicembre 2021 a 4,4% di gennaio 2024, una manovra che nei fatti ha ridotto enormemente il ricorso ai prestiti immobiliari. Nel Sud, si registra un andamento ancora peggiore. Solo la Campania (una volta tanto!) si mantiene in linea con la media, tutte le altre 7 oscillano dal 5,5% fino al 6,5%, con situazioni particolarmente critiche in Calabria, Puglia e Sicilia, nel "rispetto" di una tendenza consolidata da anni che vede uno spread oscillante tra i 100 e i 200 punti tra le aree più e meno sviluppate.

Lo rileva la **Fabi**, la federazione autonoma dei lavoratori bancari, in uno studio aggiornato a pochi giorni fa, che certifica una salita vertiginosa di 295 punti percentuali in soli 24 mesi con un conseguente calo di 2,3 miliardi di euro degli investimenti nel settore. «Il delicato equilibrio tra tassi di interesse e inflazione - sottolinea il leader sindacale **Lando Maria Sileoni** - ha messo a dura prova la capacità di indebitamento degli italiani, con effetti negativi, in generale, sul mercato immobiliare e in particolare sulle compravendite, che l'anno scorso sono significativamente diminuite. Abbiamo verificato un calo dal 50% al 41% della quota di italiani che si indebita per comprare un'abitazione. Tutto questo è diretta conseguenza della

fiammata del costo del denaro, portato al 4,5% dalla Bce». I tassi praticati dalle banche - spiegano gli analisti **Fabi** - alle operazioni di finanziamento immobiliare erano all'1,67% a gennaio 2021 e nel corso di quell'anno sono rimasti sostanzialmente stabili, finendo in leggero calo all'1,59% a dicembre. Scesi ulteriormente all'1,45% a gennaio 2022, gli interessi sui mutui sono poi saliti già nell'arco del primo semestre, con il mercato che, per prassi, ha anticipato le decisioni della banca centrale. Nell'arco del secondo semestre del 2022, i tassi sono passati dal 2,17% di giugno al 3,34% di dicembre, con 117 punti base aggiuntivi.

Ulteriori, importanti aumenti sono arrivati nel corso del 2023: 3,68% a gennaio e 4,02% a marzo, con il picco raggiunto a novembre e i tassi arrivati al 4,61%, per poi ripiegare al 4,40% di dicembre e il 3,99% di gennaio scorso. Resta da capire se la discesa dell'ultimo bimestre sia l'inizio di un percorso strutturale e non un fatto episodico. Questo sul piano generale.

Le cose vanno anche peggio nel Mezzogiorno per un settore come quello abitativo, che dovrebbe essere sostenuto dai governi e dalle stesse banche, nate con la missione di favorire la crescita dei territori dove operano finanziariamente. Ma succede il contrario. Si ripete lo stesso "modello" delle addizionali regionali, con differenze anche di mille euro di tasse in meno al settentrione, e delle tariffe sui servizi, a partire dai rifiuti solidi urbani e l'acqua. Nell'uno e nell'altro

caso, i cittadini da Roma in su pagano decisamente meno. In cambio, ricevono molto di più. L'acqua ce l'hanno sempre, e non hanno bisogno di depuratori né di addolcitori. Gli altri sì, e spesso devono attrezzarsi anche con pompe ed autoclavi per portarla ai piani alti. Lo spazzamento lì è garantito, come la pulizia delle strade. Qui va spesso in tilt. Sono tutti paradossi dai quali il Sud non riesce ad uscire, anche perché governo e governatori locali continuano a fare dichiarazioni di impegno, a cui non seguono mai i fatti. «Il Meridione - aggiunge il segretario generale **Fabi** - sconta anche sui costi bancari alcuni deficit strutturali della sua economia: mi riferisco alla debolezza della crescita economica, ai maggiori fallimenti delle imprese, ai dati relativi all'occupazione meno floridi rispetto al resto del Paese e ai consumi delle famiglie. Si tratta di fattori che vengono pesati dalle banche nel momento in cui si devono calcolare le condizioni per ciascun contratto di prestito, che possono variare sulla base delle specificità delle regioni e delle varie aree, a partire da una fotografia oggettiva del cliente e dalla sua capacità di restituire il credito.



Purtroppo, anche il quadro territoriale incide in questa valutazione. L'unico dato positivo – conclude **Sileoni** – è rappresentato dal fatto che la Campania ha sofferto meno di altre regioni italiane la morsa dei tassi e i mutui per comprare casa sono continuati ad aumentare, rendendo meno pesante la differenza con le altre parti del Paese». È evidente che il combinato disposto dei mutui impennati e dell'inflazione che erode il potere d'acquisto dei salariati in realtà dove le unità familiari sono spesso monoreddito rappresenta un fattore decisivo per non "avventurarsi" in un acquisto rilevante col rischio di non poter pagare, rinviando a tempi migliori una spesa troppo impegnativa per avventurarsi senza adeguate coperture. E il Sud si conferma fanalino di coda anche qui.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

