



LA DENUNCIA DEL SINDACATO DEI BANCARI

# I tassi scendono, i mutui no

La Fabi: si è inceppata la trasmissione alle famiglie della riduzione degli interessi decisa dalla Bce. Intanto Lagarde resta ferma ma non esclude altri tagli in futuro

Bichicchi, Deugeni, Ninfolo e Gualtieri alle pagine 2 e 6

## Mutui, gli interessi bancari scendono meno dei tassi Bce

di Sara Bichicchi

I tassi di interesse di riferimento scendono, quelli dei mutui meno. Tanto che negli ultimi mesi lo spread tra il tasso applicato dalla Banca Centrale Europea agli istituti di credito e quello che le banche impongono ai mutuatari è cresciuto. «La trasmissione della politica monetaria della Bce al mercato si è inceppata: da mesi i tassi ufficiali sono scesi, ma le condizioni applicate dalle banche restano più alte, segno che qualcosa non ha funzionato nella cinghia di trasmissione. Le famiglie continuano a pagare tassi superiori anche quando il costo del denaro si è ridotto», ha sottolineato Lando Maria Sileoni, segretario generale della Fabi, dopo la decisione della Bce - comunicata ieri - di lasciare i tassi invariati.

Nell'ultimo anno la Bce ha effettuato tagli dei tassi per 200 punti base. Così i mutui erogati sono tornati a crescere, con oltre 10 miliardi di euro di incremento in 12 mesi (per un totale di 431,5 miliardi a maggio 2025), come emerge da un'analisi della Fabi. Tuttavia la trasmissione della politica monetaria dalle banche alle famiglie si è arrestata.

Se da gennaio dello scorso anno gli istituti di credito «avevano addirittura anticipato la discesa del costo del denaro», ha aggiunto Sileoni, da settembre il trend si è invertito e «i tassi applicati sui nuovi mutui si sono stabilizzati ben al di sopra dei livelli del tasso di riferimento della Bce, fermandosi tra il 3,6% e il 3,9%». I tassi ufficiali sono, però, scesi al 2%. Il differenziale tra tasso Bce e interessi bancari resta dunque superiore a 1,5 punti percentuali, segno che qualcosa si è interrotto nella cinghia di trasmissione della politica monetaria.

L'ultimo dato, relativo al mese di maggio, riporta una media del Taeg (Tasso Annuo Effettivo Globale) al 3,59%. Di conseguenza lo spread tra tasso Bce e interessi bancari è salito a 158 punti base. Vuol dire che banche hanno di fatto smesso di trasferire alla clientela i benefici derivanti dalla riduzione del costo del denaro. Tra le cause, secondo la Fabi, la prudenza delle banche per il quadro macroeconomico internazionale ancora incerto, la volontà degli istituti di credito di mantenere alto il margine d'interesse (cioè il guadagno legato ai prestiti) e la debolezza della domanda da parte della clientela.

Questa situazione di fatto limita l'efficacia della politica espansiva della Bce e penalizza soprattutto le famiglie più vulnerabili, limitando l'accesso al credito. «Servono strumenti concreti per prevenire l'indebitamento eccessivo, più trasparenza nelle condizioni contrattuali e, soprattutto, un intervento pubblico deciso, potenziando le garanzie pubbliche, per correggere le distorsioni di un mercato immobiliare che espelle progressivamente chi ha redditi normali, soprattutto nelle grandi città», ha sostenuto ancora Sileoni.

In ogni caso, il mercato dei finanziamenti per la casa è ripartito. Dopo un lungo periodo di frenata legata all'impennata del costo del denaro, lo stock dei mutui alle famiglie ha mostrato segnali di ripresa a partire da metà dello scorso anno: dai 420,8 miliardi di euro registrati a maggio 2024 - il livello più basso degli ultimi due anni - il volume è salito fino ai 431,5 miliardi di maggio 2025. Un incremento di oltre 10 miliardi in 12 mesi che segna una netta inversione di tendenza netta rispetto alla fase precedente, quando l'inasprimento dei tassi da parte della Bce aveva congelato il mercato dei mutui.

I dati sui prestiti alle famiglie, aggiornati a maggio, fanno emergere dinamiche divergenti: una crescita netta dei prestiti al consumo, una ripresa contenuta dei mutui ma anche un calo dei prestiti personali. Questi ultimi in un anno sono scesi di oltre 7 miliardi (-5,86%). Il totale complessivo dei prestiti alle famiglie, quindi, è cresciuto solo dell'1,36%. Ma è su base triennale, ovvero mettendo a confronto maggio 2025 con gennaio 2022 (periodo che comprende le fasi finali della pandemia, il picco dell'inflazione e la stretta monetaria della Bce), che i prestiti personali mostrano un vero e proprio crollo: -28,5 miliardi con una riduzione del 20,12%. (riproduzione riservata)



### ANDAMENTO CREDITO ALLE FAMIGLIE

Milioni di euro	Credito al consumo	Prestiti personali	Mutui	Totale
Variazione maggio 2025- maggio 2024	5.433	-7.065	10.643	9.011
	4,42%	-5,86%	2,53%	1,36%
Variazione maggio 2025- gennaio 2022	17.571	-28.571	21.085	10.085
	15,85%	-20,12%	5,14%	1,52%

Fonte: Ufficio Analisi e ricerche Fabi su base statistica Banca d'Italia Withub