



Politiche dei servizi - Politiche dell'abitazione - Cooperazione

Milano, 12/02/2008

Ai Media di Milano e Lombardia

Protocollo: 008/DG

Loro Sedi

Oggetto: III rilevazione su andamento rate di mutuo in Lombardia

NOSTRO CONFRONTO PERIODICO SULL'ANDAMENTO DELLE RATE DI MUTUO IN LOMBARDIA

L'INCREMENTO DELLA RATA IN DUE ANNI HA RAGGIUNTO I 1.605 € SU UN MUTUO INIZIALE DI 87.000 EURO

Per tentare di monitorare il fenomeno dell'abnorme incremento delle rate di mutuo a tasso variabile, stiamo effettuando da qualche tempo una nostra stima empirica realizzata su due livelli distinti di mutui della durata di 15 anni e sottoscritti nel 2002.

Il monitoraggio mette in evidenza la crescita costante e sempre più preoccupante della rata reale dei mutui a tasso variabile nonostante il tasso ufficiale della BCE si sia fermato dal giugno 2007.

TASSI BCE	
giu - 07	4,00%
mar-07	3,75%
dic-06	3,50%
ott-06	3,25%
ago-06	3,00%
giu-06	2,75%
mar-06	2,50%
dic-05	2,25%
giu-05	2,00%

La cosa più singolare è che le rate di mutuo crescono, nonostante il tasso ufficiale della BCE sia ormai fermo al 4% dal giugno 2007. Infatti, in due anni la rata di un mutuo iniziale di 87.000 € è cresciuta del 21,69% e del 16,37% quella di un mutuo di 95.000 €, mentre nello stesso periodo il tasso ufficiale di sconto BCE è cresciuto del 2%.

ANDAMENTO RATE TRIMESTRALI MUTUO

rata trimestrale/mutuo 15 anni		
Mutuo iniziale ottobre 2002	€ 87.000,00	€ 95.000,00
Rata trim aprile 2006	€ 1.850,60	€ 2.423,74
Rata trim gennaio 2007	€ 2.038,84	€ 2.616,33
Rata trim gennaio 2008	€ 2.252,05	€ 2.820,60
Differenza trim 12 mesi €	€ 213,21	€ 204,27
Differenza trim 12 mesi %	9,47%	7,24%
Differenza trim 24 mesi €	€ 401,45	€ 396,86
Differenza trim 24 mesi %	21,69%	16,37%
Incremento costo annuale su 07	€ 852,84	€ 817,08
Incremento costo annuale su 06	€ 1.605,80	€ 1.587,44

La nostra rilevazione non deve passare per allarmismo puro, l'intento è solo quello di mettere in evidenza la condizione, sempre più difficile, che migliaia di famiglie lombarde stanno vivendo con il rischio crescente di trovarsi sempre più vicine allo stato di insolvenza.

Per completare il quadro e meglio testimoniare la fibrillazione abbiamo, sempre in modo empirico, confrontato nei due anni i redditi della famiglia lombarda che presumibilmente ha sottoscritto il contratto di mutuo. Abbiamo immaginato che tale reddito derivi da lavoro dipendente, con una retribuzione della pubblica amministrazione ed una del settore servizi-commercio, naturalmente entrambe da rapporto di lavoro full time.

	Reddito mensile della famiglia	Incidenza del mutuo sul reddito familiare
Gennaio 2006	€ 2.780,00	22,19%
Gennaio 2007	€ 2.906,00	23,39%
Gennaio 2008	€ 2.987,00	25,13%

Confronto sulle variazioni monetarie di reddito e rata mutuo		
	Variazione % reddito	Variazione % rata mutuo 87.000 €
Su 12 mesi	2,79%	9,47%
Su due anni	7,45%	21,69%



Politiche dei servizi - Politiche dell'abitazione - Cooperazione

Il risultato, incredibile, mette in evidenza come nei due anni il reddito della famiglia è cresciuto del 7,45% mentre la rata di mutuo del 21,69%. Naturalmente il riferimento è al reddito monetario. Infatti, come tutti sappiamo, depurato dall'inflazione l'incremento dei redditi da lavoro dipendente è stato pari quasi a 0 nell'ultimo biennio.

Ma la cosa più preoccupante è l'incidenza percentuale della rata di mutuo sul reddito familiare, che a gennaio del 2008 è ormai oltre il 25 %. Vale a dire $\frac{1}{4}$ del reddito solo per pagare il mutuo. E questi sono dati confermati anche dalle rilevazioni del più importante quotidiano economico italiano.

Giuseppe Doria
Segretario Uil Milano e Lombardia