



Politiche dei servizi - Politiche dell'abitazione - Cooperazione

Milano, 09/06/2008

Ai Media di Milano e Lombardia

Protocollo: 021/DG

Loro Sedi

Oggetto: IV rilevazione su andamento rate di mutuo in Lombardia

**CONTINUA IL NOSTRO CONFRONTO
SULL'ANDAMENTO DEI MUTUI IN LOMBARDIA**

**LE RATE DI MUTUO CONTINUANO A CRESCERE
NONOSTANTE IL TASSO DELLA BCE SIA FERMO DA QUASI UN ANNO**

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.

CONFRONTO RATE DI MUTUO APRILE 2006 - APRILE 2008		
rata trimestrale/mutuo 15 anni		
Mutuo iniziale	€ 87.000,00	€ 95.000,00
Rata trim aprile 2006	€ 1.850,60	€ 2.423,74
Rata trim aprile 2007	€ 2.077,50	€ 2.653,09
Rata trim aprile 2008	€ 2.267,22	€ 2.832,15
Differenza trim 12 mesi €	€ 189,72	€ 179,06
Differenza trim 12 mesi %	8,37%	6,32%
Differenza trim 24 mesi €	€ 416,62	€ 408,41
Differenza trim 24 mesi %	22,51%	16,85%
Incremento costo annuale su 07	€ 758,88	€ 716,24
Incremento costo annuale su 06	€ 1.666,48	€ 1.633,64
TABELLA 1		

CONFRONTO RATA DI MUTUO LUGLIO 2007 - APRILE 2008 CON TASSO BCE FERMO AL 4%		
Mutuo iniziale	€ 87.000,00	€ 95.000,00
Rata trim luglio 2007	€ 2.143,99	€ 2.653,09
Rata trim aprile 2008	€ 2.267,22	€ 2.832,15
Differenza	€ 123,23	€ 179,06
Differenza %	5,44%	6,32%
Incremento costo annuale	€ 492,92	€ 716,24
TABELLA 2		

La nostra stima empirica, realizzata su due livelli distinti di mutui, mette in evidenza la crescita costante delle rate di mutuo, ciò nonostante il tasso ufficiale della BCE (Banca Centrale Europea) sia fermo al 4% dal luglio del 2007.

Le tabelle evidenziano il fortissimo incremento delle rate di mutuo ormai giunte a cifre insostenibili per le famiglie italiane. Come si vede dalla TABELLA1, siamo in presenza, per un mutuo di 87.000 €, ad un incremento di 140 euro al mese su due anni. Emerge anche - TABELLA2 - la crescita consistente delle rate negli ultimi mesi in presenza di un blocco del tasso ufficiale BCE.

A noi pare, quindi, sempre più urgente un intervento delle autorità che non si limiti ad un allungamento del periodo di ammortamento.

Complica, però, il quadro questo "strano" effetto - TABELLA3 - per cui, in presenza di un blocco del tasso ufficiale della BCE, fermo da quasi un anno al 4%, continua a lievitare la quota di interessi sulle rate di mutuo. Infatti abbiamo confrontato, sempre in modo empirico, la quota di interesse pagato sulla rata di luglio 2007 con quella di aprile 2008 del nostro mutuo a tasso variabile di 87.000 euro iniziali. Il risultato, come si vede è sconcertante: tasso BCE fermo, quota capitale ridotta per effetto del pagamento delle rate precedenti, quota interesse cresciuta dell'8,24%!!!

CONFRONTO QUOTA INTERESSE - CAPITALE - VARIE LUGLIO 2007 - APRILE 2008 CON TASSO BCE FERMO AL 4%			
Mutuo iniziale 87.000 €	Interessi	Capitale	Vari
Rata trim luglio 2007	€ 874,41	€ 1.253,58	€ 16,00
Rata trim aprile 2008	€ 952,93	€ 1.298,29	€ 16,00
Differenza €	€ 78,52	€ 44,71	€ -
Differenza %	8,24%	3,44%	0,00%
Incremento costo annuale	€ 314,08	€ 178,84	€ -

TABELLA 3

A questo punto, quello che vorremo che qualcuno ci spiegasse è il motivo per il quale, nonostante il tasso della BCE sia fermo da mesi, nello stesso periodo la rata di mutuo è cresciuta sia in quota interessi sia in quota capitale. Ma soprattutto perchè è cresciuta la quota per interessi in presenza di una condizione che, con la logica dell'uomo normale, avrebbe dovuto portare ad una sua riduzione?

E tanto per anticipare la possibile risposta: EURIBOR! abbiamo preso in considerazione, a puro titolo d'esempio, l'Euribor a 1 mese e abbiamo scoperto che nel periodo da noi preso in esame (luglio 2007-aprile 2008) la variazione è scarsamente significativa, o tale da non incidere nella misura che noi abbiamo rilevato sull'ammontare degli interessi.

	tasso bce	euribor 1 mese
marzo-07	3,75%	3,89%
giugno-07	4,00%	4,15%
dicembre-07	4,00%	4,83%
aprile-08	4,00%	4,43%

TABELLA 4

Giuseppe Doria
Segretario Uil Milano e Lombardia
Cell. 348.7109363