

Famiglie

Affitti, è record storico E i rincari non sono finiti

La doppia corsa di mutui e canoni rende la casa un'emergenza in tutto il Paese
Le rate si mangiano il 60% del reddito. Nomisma: «Così l'Italia si impoverisce»

LO SCENARIO/2

Sandra Riccio

Il costo degli affitti è in forte crescita e contribuisce al graduale impoverimento del Paese. Il canone di locazione ha raggiunto il picco storico, con valori medi nazionali a 13,7 euro per metro quadrato. Il record arriva dopo una maratona al rialzo che in 10 anni ha portato l'affitto a rincari del 36%. Solonegli ultimi 3 anni, l'impennata è stata del 20%. E la corsa non è finita. Secondo gli esperti, sull'onda di un'inflazione più alta e

dei nuovi costi sulla casa nel 2024 ci saranno altri rialzi. Questo andamento ha però anche un altro risvolto: la differenza tra spesa per il canone di locazione e quella per il mutuo si è ampliata di molto e ora il mutuo costa il 20% in meno dell'affitto. Gap vicino ai massimi di sempre, che si eviden-

zia nonostante il forte incremento dei tassi dei mutui degli ultimi 18 mesi. I calcoli arrivano dall'Osservatorio SalvaLaTuaCasa promosso dalla società benefit Save Your Home e con il contributo di Nomisma.

Dietro i numeri si nascondono nuove dinamiche nel Paese. «I tassi d'interesse Bce sono ai massimi storici al 4,5% e hanno reso dispendioso il finanziamento sia a tasso fisso sia variabile. Adesso, per chi fa-

tica a comprare casa con il mutuo, l'affitto è diventato una necessità che però fa salire anco-

IL CONFRONTO

Le rate dei mutui e il costo degli affitti

— Rata mutuo 20 anni 150.000 € — Affitto mensile 80 m²



Le rate rincarano del 36% e arrivano a pesare fino al 60% del reddito

ra di più la domanda e di conseguenza i valori dei canoni», analizza Roberto Anedda, senior advisor Nomisma. «La casa in affitto, una volta scelta da chi non aveva abbastanza soldi, adesso è ricercata anche dalle fasce più alte di reddito, che scoprono che fanno fatica a ottenere il mutuo in banca».

I tassi dei mutui sui massimi

stanno provocando anche altre conseguenze. Sono un'emergenza per le famiglie che hanno un tasso variabile. Secondo le stime di Nomisma, su 3,5 milioni di famiglie italiane

con un mutuo in corso (per un valore complessivo di oltre 430 miliardi) quelle che hanno sottoscritto un mutuo a tasso variabile e che quindi hanno visto salire la rata fino a più del 36%. Da **SalvaLaTuaCasa** emerge come la rata di un mu-

tuo a tasso variabile raggiunga livelli di allerta per chi ha un reddito fino a 1.900 euro netti mensili, con un peso che arriva a superare il 60% del reddito netto di queste famiglie.

In secondo luogo, il rialzo dei tassi sta impattando pesantemente sul mercato della casa con compravendite residen-



ziali in flessione del 12,4% nel 2023. Le famiglie non ottengono il mutuo e devono rinunciare ai progetti (-37% di erogazioni da gennaio a settembre 2023). L'ipotesi di Nomisma è di transazioni al di sotto delle 700 mila unità nel 2024-2025. Un andamento che si rifletterà sulla quotazione delle case.

La situazione in corso impatterà anche sul mercato delle aste, legate a un boom di sfratti: l'aumento previsto per il 2024 è del 10% rispetto all'anno in corso, che ha visto un numero di casi compreso tra le 150-160 mila unità. Questo aspetto comporterà molteplici danni sulle finanze delle famiglie. Secondo Nomisma, i prezzi di aggiudicazione all'asta dimezzano il valore dell'immobile rispetto alle quotazioni di mercato, e la lunghezza l'onerosità dei procedimenti riducono ulteriormente il ricavato effettivo, lasciando ampie quote di scoperto a danno di creditori e debitori.

Ma quando ricomincerà a scendere il costo del denaro? Su questo aspetto c'è molta attesa. Indicazioni arrivano dai "future" a tre mesi sull'Euribor (indice di riferimento dei tassi variabili). «Guardando la curva di questo strumento si può ipotizzare un taglio di 25 punti base verso aprile o maggio dell'anno prossimo – spiega Guido Bertolino, responsabile business development di MutuiSupermarket.it - Non ci sono però certezze. Molto dipenderà dall'andamento dell'inflazione e dalla crescita economica». Intanto i tassi dei nuovi mutui fissi sono scesi, anche se solo di poco, grazie ad alcune promozioni lanciate da poco da alcuni grandi istituti di credito come Credit Agricole, Intesa Sanpaolo e Bper. Per vedere di nuovo tassi Bce bassi occorrerà pazientare a lungo. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

“

ROBERTO
ANEDDA



Anche i redditi alti ormai faticano a farsi finanziare in banca l'acquisto di immobili

“

GUIDO
BERTOLINO



Un calo dei tassi potrebbe arrivare fra sei mesi ma non esiste alcuna certezza

