

Mutui, erogazioni crollano del 40%



Giulia Guidi



Secondo lo studio di Savayourhome, su 3,5 milioni di famiglie italiane con un mutuo in corso, per un valore complessivo di oltre 430 miliardi di euro, più del 36% ha sottoscritto un mutuo a tasso variabile

Secondo la fotografia scattata dalla seconda edizione dell'osservatorio "SalvoLaTuaCasa" promosso dalla società benefit Save Your Home e realizzato con il contributo di Nomisma, siamo di fronte ad una vera e propria emergenza mutui.

Il rapporto è stato presentato in occasione dell'evento "Emergenza mutui". «La politica monetaria restrittiva della Bce fa da freno all'economia e spinge il sistema bancario verso una maggiore prudenza e politiche di erogazione più selettive. Sul fronte dei mutui per acquisto casa - si legge nello studio - il rialzo dei tassi si traduce in un calo del 40% di erogazioni nei primi 9 mesi del 2023. Su 3,5 milioni di famiglie italiane con un mutuo in corso, per un valore complessivo di oltre 430 miliardi di euro, più del 36% ha sottoscritto un mutuo a tasso variabile. Tale componente resta elevata nonostante surroghe per oltre 60 miliardi dal 2012 ad oggi e le sostituzioni recenti appaiono una soluzione d'emergenza e tardiva rispetto agli aumenti preesistenti, che fissa inevitabilmente le rate mensili su valori elevati e molto meno sostenibili».

Bankitalia, in calo a settembre i prestiti alle famiglie e alle imprese. Scendono i tassi sui mutui

Dall'Osservatorio emerge come "la rata di un mutuo a tasso variabile raggiunga livelli di alerta per tutte le fasce di reddito fino almeno a 1.900 netti mensili, con un peso che arriva a superare il 60% del reddito netto di queste famiglie. E le attese future sul costo del denaro lasciano intendere che per molte famiglie risulterà difficile un pieno recupero del precedente reddito disponibile".

L'incremento del costo del denaro potrebbe inoltre interrompere la progressiva riduzione del tasso di deterioramento dei mutui in carico alle famiglie verificatasi negli ultimi dieci anni, anche grazie alle moratorie varate nel periodo Covid. In mancanza di misure efficaci, il forte rialzo dei tassi potrebbe causare un marcato peggioramento della rischiosità del credito, con impatti negativi sia per le famiglie sia per gli istituti di credito.

Tale situazione si rifletterà probabilmente anche sul mercato delle aste con un aumento previsto per il 2024 del 10% rispetto all'anno corrente per cui si stima -nel 2023- un numero di aste compreso tra le 150-160mila. Le aste immobiliari presentano molte criticità di sistema ed effetti negativi per banche e famiglie: i prezzi di aggiudicazione dimezzano infatti il valore dell'immobile rispetto alle quotazioni di mercato, e lunghezza ed onerosità dei procedimenti riducono ulteriormente il ricavato effettivo, lasciando ampie quote di scoperto a danno di creditori e debitori.

Mutui: -40% di erogazioni da inizio anno

Per Gianfranco Doti, ceo di Save Your Home «È infatti necessario mettere in campo strumenti concreti per difendersi dall'emergenza mutui, tutelando ogni famiglia meritevole che si dovesse trovare in situazioni di difficoltà. Ci troviamo in una fase congiunturale economica molto complessa, caratterizzata da un notevole ridimensionamento degli ammortizzatori sociali a fronte di un numero sempre maggiore di famiglie che potrebbero non riuscire a far fronte al regolare rimborso delle rate del mutuo. Per difenderci da questa emergenza invitiamo la politica e gli istituti di credito a considerare nei processi di smaltimento del debito lo strumento della cartolarizzazione a valenza sociale, uno strumento che ha come risultato quello di trasformare un debitore insolvente in un debitore solvibile».

(foto SHUTTERSTOCK)