

MERCATO IMMOBILIARE

Il mutuo a tasso variabile erode il 60% del reddito familiare. Il report Nomisma

Erogazioni dei mutui - 40% dall'inizio dell'anno. Questo è quanto emerge dall'Osservatorio SalvaLaTuaCasa

La fotografia scattata dalla seconda edizione dell'Osservatorio SalvaLaTuaCasa, promosso dalla società benefit Save your home e realizzato con il contributo di Nomisma, mostra una realtà preoccupante: **il 60% del reddito mensile di una famiglia media è mangiato dalla rata di un mutuo a tasso variabile**. Questo fenomeno sta provocando un'effettiva emergenza nel campo dei mutui in Italia.

Inoltre, non si può ignorare il fatto che le famiglie italiane hanno un reddito disponibile in diminuzione. Il 79% degli italiani ha un reddito lordo inferiore a 30.000 euro annui, con il 31% dei contribuenti che non supera i 10.000 euro. Ciò comporta **una quota elevata di italiani con un budget insufficiente per gestire le spese ordinarie e gli imprevisti**. L'aumento dei tassi, saliti ai livelli di dieci anni fa in un solo anno, ha ulteriormente compresso le disponibilità delle famiglie. Questo si evince anche dal fatto che l'erogazione dei mutui è diminuita del 40% nei primi nove mesi dell'anno.

La situazione è preoccupante e richiede soluzioni immediate e concrete per non compromettere ulteriormente la stabilità finanziaria delle famiglie italiane.

Mutui in Italia: è emergenza

Nel mondo dei mutui per l'acquisto di una casa, l'aumento dei tassi si traduce in un **tracollo degli sgravi del -40% nei primi nove mesi del 2023**. Su un totale di 3,5 milioni di famiglie italiane con un mutuo in corso per un valore totale di oltre 430 miliardi di euro, ben il 36% ha deciso di sottoscrivere un prestito a tasso variabile.

Secondo l'Osservatorio SalvaLaTuaCasa, la rata di un mutuo a tasso variabile raggiunge livelli di allerta per tutte le fasce di reddito fino a 1.900 euro netti al mese, rappresentando il 60% del reddito netto di queste famiglie. Inoltre, le previsioni future riguardanti il costo del denaro fanno presupporre che molte famiglie avranno difficoltà a ripristinare il reddito disponibile in precedenza.

In aumento le aste

Il rapido aumento dei tassi di interesse potrebbe mettere a rischio la riduzione graduale del tasso di deterioramento dei prestiti in essere delle famiglie, che è stata raggiunta negli ultimi dieci anni, soprattutto grazie alle moratorie introdotte durante la pandemia. Senza un'adeguata strategia, un forte rialzo dei tassi potrebbe causare una significativa perdita di affidabilità del credito, con ripercussioni negative sia per le famiglie che per le istituzioni finanziarie.

Questa situazione avrà probabilmente un impatto anche sul mercato delle aste immobiliari, con un aumento previsto del 10% rispetto all'anno corrente nel 2024. **Nel 2023 si prevede che ci saranno tra le 150-160 mila aste**, la mancata aggiudicazione dei beni potrebbe portare a conseguenze negative sia per le banche che per le famiglie coinvolte: fortissime svalutazioni del valore dell'immobile rispetto al prezzo di mercato e costi eccessivi per il procedimento porteranno alla riduzione del ricavato effettivo. Tutto questo comporterà un danneggiando dei creditori e dei debitori.