

Mutui e tassi in aumento: tutti i numeri di una crisi

L'Osservatorio SalvaLaTuaCasa di Save Your Home e Nomisma



Commenti 0



GTRES

Redazione

9 Novembre 2023, 15:57

Siamo di fronte ad una vera e propria **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. Questa è in sintesi la panoramica tracciata dall'Osservatorio SalvaLaTuaCasa, promosso da **Save Your Home** con il contributo di **Nomisma**.

1. [Reddito e rata del mutuo sostenibile](#)
2. [Mutui: si alzano i tassi, calano le erogazioni](#)
3. [Quanto pesa la rata del mutuo sulle famiglie italiane](#)
4. [Mutui e mercato delle aste](#)
5. [Una possibile soluzione: le cartolarizzazioni a valenza sociale](#)

Reddito e rata del mutuo sostenibile

All'emergenza mutui si aggiunge una diminuzione del reddito disponibile per le famiglie: si stima che **il 79% degli italiani abbia un reddito lordo inferiore a 30.000 € annui**, con il 31% dei contribuenti che addirittura non supera i 10.000 €. È quindi elevata la quota di italiani con un budget insufficiente per la gestione delle spese ordinarie e degli imprevisti, con l'aumento dei tassi – risaliti in un solo anno ai livelli di dieci anni fa – che comprime ulteriormente le disponibilità delle famiglie.

Mutui: si alzano i tassi, calano le erogazioni

Sul fronte dei mutui per acquisto casa, 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.

Quanto pesa la rata del mutuo sulle famiglie italiane

Al contempo, il forte incremento del costo del denaro genera una pressione crescente sulle famiglie, impreparate a gestire il corposo aumento delle rate. Dall'Osservatorio SalvaLaTuaCasa emerge come la rata di un mutuo a tasso variabile raggiunga livelli di allerta 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.

Mutui e mercato delle aste

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.

Una possibile soluzione: le cartolarizzazioni a valenza sociale

"Vogliamo invitare la politica e gli istituti di credito a considerare nei processi di smaltimento del debito la cartolarizzazione a valenza sociale, uno strumento win-win per tutte le parti in causa, - sottolinea **Gianfranco Dote, 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".

Le operazioni di **cartolarizzazione a valenza sociale** sono un caso particolare rispetto alle norme generali sul tema e prevedono, su istanza dei debitori e contestualmente alla cessione dei crediti, il trasferimento degli immobili posti a garanzia di quei crediti a una società immobiliare veicolo d'appoggio (Reoco) e la loro concessione in locazione agli originari debitori. L'impatto sociale consiste principalmente nel garantire continuità di occupazione degli immobili da parte dei debitori.

"Ci troviamo in una fase congiunturale economica molto complessa, - prosegue Dote, - 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".