

## Mutui insostenibili: le rate superano la metà del reddito

LINK: <https://www.ilfattoquotidiano.it/in-edicola/articoli/2023/11/09/mutui-insostenibili-le-rate-superano-la-meta-del-reddito/7347860/>



Mutui insostenibili: le rate superano la metà del reddito Di Roberto Rotunno 9 Novembre 2023 Condividi Un'emergenza silenziosa, ma quella dei mutui - e del diritto alla casa in generale - rischia di diventare una bomba per l'Italia: soprattutto per chi, negli ultimi due anni, ne ha stipulato uno a tasso variabile e oggi si ritrova con una rata raddoppiata. Questo mix infernale composto dall'aumento del prelievo mensile per l'ipoteca sulla casa e dall'inflazione, con i salari che non riescono a stare dietro al costo della vita, sta erodendo i redditi di 1,3 milioni di famiglie. La situazione preoccupante emerge da uno studio della società di consulenza Nomisma con il contributo di **Save your home (Syho)**, azienda fintech che sostiene le persone con mutui in sofferenza. Le famiglie italiane con un mutuo in corso, in questo momento, sono circa 3,5 milioni, per un valore totale superiore a 430 miliardi. Di queste,

oltre il 36% lo ha sottoscritto a tasso variabile. Una percentuale bassa rispetto alla storia del nostro Paese, ma che in questo momento desta allarme. Le rate cresciute esponenzialmente stanno mangiando i guadagni di questi nuclei. Nomisma ha stimato l'evoluzione del rapporto tra la rata e il reddito totale delle famiglie, prendendo come riferimento quelle fino a 40 mila euro lordi, cioè il 90% dei contribuenti italiani. Per i mutui partiti nel 2021, la rata era inizialmente pari a poco più del 30% del reddito del richiedente, classico valore limite richiesto dalla banca per poterlo concedere. Oggi, però, la crescita delle rate è arrivata a farle pesare per ben oltre il 60% del reddito disponibile (per quelli trentennali). Il livello di allerta riguarda chi ha redditi fino a 1.900 euro netti al mese. Tornando ai mutui in corso, l'aumento delle rate rischia di aumentare il numero di famiglie non più in grado di

pagare. E questo potrà riflettersi sul mercato delle aste, con un aumento previsto del 10% già nel 2024 rispetto al 2023. Tra il 2017 e il 2022 le aggiudicazioni hanno portato a una riduzione media del 45% delle abitazioni, pari a 669 euro per metro quadro. Questo quasi dimezzamento, dice il rapporto, crea di fatto 'un elemento aggiuntivo di debolezza e scarsa tutela per il debitore'. Per capire meglio: nel 2018 il valore degli immobili all'asta in Italia era pari a 130 miliardi, mentre quello dei prezzi a base d'asta era pari a 51 miliardi. Gli effetti di questa svalutazione sono diversi e riguardano anche lo Stato: 3 miliardi in meno di tasse sulla vendita incassati, altri 2,6 miliardi di introiti persi a causa delle difficoltà finanziarie delle famiglie coinvolte (dall'impossibilità a pagare tasse alla contrazione dei consumi). Più i costi che servono a far funzionare la macchina della giustizia. La politica monetaria restrittiva

della Banca centrale europea sta portando le banche a tirare il freno. Anche qui i numeri sono chiari: nei primi nove mesi del 2023, con un tasso medio annuale pari al 4,42%, i mutui per acquisto sono crollati del 40% e l'importo medio erogato è sceso di 10 mila euro. Di conseguenza sono calate le compravendite di abitazioni - trend che si prevede proseguirà nei prossimi anni - e questo ha avuto anche un effetto sugli affitti: tra il 2022 e il 2023 c'è stato un aumento del 20%; ad agosto 2023 il prezzo medio per metro quadro ha raggiunto il massimo a 13,7 euro.