

8 CONTENUTO PER GLI ABBONATI PREMIUM

Gli affitti al 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»

SANDRA RICCIO

13 Novembre 2023 alle 01:00 | 2 minuti di lettura



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 dieci anni ha portato il canone d'affitto a rincari del 36%. Solo negli ultimi tre anni c'è stata un'impennata 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 la spesa per il canone di locazione e quella per il mutuo si è ampliata di molto e adesso il mutuo costa il 20% in meno dell'affitto. Si tratta di un gap vicino ai massimi di sempre, che si evidenzia nonostante il forte incremento dei tassi dei mutui dell'ultimo anno e mezzo. I calcoli arrivano dall'Osservatorio SalvaLaTuaCasa promosso dalla società benefit Save Your Home e realizzato con il contributo di Nomisma.

Dietro ai 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 fatica a comprare casa con il mutuo, l'affitto è diventato una necessità che però fa salire ancora 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. Prima di tutto si traducono in una 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 mutuo 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 residenziali in flessione del 12,4% nel 2023. Le famiglie non ottengono il mutuo e devono rinunciare ai loro progetti (-37% di erogazioni totali da gennaio a settembre di quest'anno). L'ipotesi di Nomisma è di transazioni al di sotto delle 700mila 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 infatti il valore dell'immobile rispetto alle quotazioni di mercato, e la lunghezza l'onerosità dei procedimenti riducono ulteriormente il ricavo 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.