



Lo studio: il mutuo a tasso variabile erode il 60% dei redditi delle famiglie

Per uno stipendio compreso tra i 1.200 e i 1.900 euro, il reddito residuo oscilla tra i 300 e i 700 euro. Gli italiani dunque si sono spostati sugli affitti, finendo per far crescere anche il loro prezzo



Il mutuo a tasso variabile erode sempre più il reddito delle famiglie italiane

Milano, 8 novembre 2023 – **Il 60% del reddito mensile di una famiglia media**, con uno stipendio compreso tra i 1.200 e i 1.900 euro, **è eroso dalle rate del mutuo a tasso variabile**, ben oltre la percentuale che ci si aspetterebbe, senza considerare tutta una serie di spese che si aggiungono nella vita quotidiana, come l'educazione dei figli, acquisto di beni di consumo a rate, costi dell'auto e tanto altro. Così, **il reddito residuo disponibile** di una famiglia italiana è in media tra **300 e i 700 euro mensili**. Questo è quanto emerso oggi alla seconda edizione dell'Osservatorio SalvaLaTuaCasa, promosso dalla società Save Your Home e realizzato con il contributo di Nomisma. Un rapporto che evidenzia i segni non trascurabili lasciati da un'inflazione che è stata galoppante fino a poco tempo fa e le gravi conseguenze generate nel settore immobiliare e finanziario dai tassi elevati, che hanno fortunatamente subito uno stop poche settimane fa. Ma la ripresa non sarà immediata, ci vorrà ancora tempo e pazienza prima di vedere i primi ribassi, anche sulle rate dei mutui a tasso variabile.

L'attrazione fatale per i mutui a tasso variabile

Come segnalato oggi da Nomisma, quella dei mutui a tasso variabile è una **particolarità tutta italiana**: il belpaese ha un'attrazione fatale per questa tipologia di mutuo. Considerando che attualmente **3.5 milioni di famiglie italiane hanno un mutuo in corso**, la quota complessiva di **mutui erogati a tasso variabile è maggiore del 36%**, una percentuale sovrappesata **rispetto alla media europea**. Ciò che sorprende è che questa componente resti elevata nonostante surroghe per oltre 60 miliardi dal 2012 ad oggi.

Il mercato dei mutui

La scelta di comprare casa e sottoscrivere un mutuo è sempre strettamente collegata alla disponibilità economica delle singole famiglie. Considerando che, in questo periodo, il **79% degli italiani ha un reddito lordo inferiore a 30mila euro annui** e che di questi il **10% non superi addirittura i 10mila euro di reddito**, è chiaro come il budget sia insufficiente sia per la gestione delle spese ordinarie, sia per l'acquisto di una casa. Le situazioni di incertezza che stiamo vivendo, infatti, stanno mettendo in crisi l'intenzione di acquisto degli italiani, che si trovano **costretti a optare per un affitto**

Aumentano anche gli affitti

I dati di Nomisma riferiscono una debole intenzione di acquisto degli italiani nei prossimi 12 mesi, stessa cosa vale per l'erogazione di mutui. Gli italiani si spostano, così, **dall'acquisto alla sottoscrizione di un affitto**: chi non si può più permettere di attivare un mutuo, si è ritrovato costretto a valutare questa alternativa. Ma l'incremento della domanda degli ultimi anni ha logicamente generato anche un **aumento dei prezzi medi d'affitto per metro quadro**: nell'agosto 2023, per esempio, si è raggiunto il massimo storico di **13,7 euro al metro quadro**. La macroregione in cui l'affitto è più caro è il nord Italia.

Mercato delle aste

Questa situazione di incertezza si riflette anche sul mercato delle aste, che ha avuto **rallentamenti nell'ultimo periodo**, ma che si prevede **subirà un aumento del 10% nel 2024**. Nomisma stima per il prossimo anno **un numero di aste compreso tra le 150-160mila**. Eppure, anche questo sistema di compravendita presenta criticità per le banche e le famiglie, perché i costi di aggiudicazione dimezzano il valore dell'immobile rispetto alle quotazioni di mercato. Non solo: la lunghezza e l'operosità dei procedimenti riducono ulteriormente il ricavato effettivo, a danno di creditori e debitori.

per il prossimo anno **un numero di aste compreso tra le 150-160mila**. Eppure, anche questo sistema di compravendita presenta criticità per le banche e le famiglie, perché i costi di aggiudicazione dimezzano il valore dell'immobile rispetto alle quotazioni di mercato. Non solo: la lunghezza e l'operosità dei procedimenti riducono ulteriormente il ricavato effettivo, a danno di creditori e debitori.

"Vogliamo invitare politica e istituti di credito a considerare la cartolarizzazione a valenza sociale, uno strumento win-win per tutte le parti in causa – commenta Gianfranco Dote, Ceo di Save your Home, è necessario mettere in campo strumenti concreti per difendersi dall'emergenza mutui tutelando ogni famiglia meritevole che si dovesse trovare in difficoltà"