

Emergenza casa. Famiglie in crisi quando la rata del mutuo supera il 60% del reddito

Redazione Economia mercoledì 8 novembre 2023



I dati dell'Osservatorio SalvaLaTuaCasa. Oltre 1 milione e 200mila di famiglie con mutuo a tasso variabile. In calo le erogazioni dei mutui (-40%). In aumento aste immobiliari (+10%)



Imagoeconomica

COMMENTA E CONDIVIDI



Sui mutui per l'acquisto della casa il rialzo dei tassi si è tradotto in un calo del 40% delle erogazioni. Perché è sempre più difficile per gli italiani ottenere un mutuo per la casa? Perché si sente parlare di emergenza mutui, soprattutto per chi ha una rata a tasso variabile?

La politica monetaria restrittiva della Banca centrale europea spinge il sistema bancario verso una maggiore prudenza e politiche di erogazione più selettive. Va ricordato che la Bce ha deciso di lasciare i tassi d'interesse invariati a 4,5% solo lo scorso 26 ottobre, dopo **una serie di dieci aumenti consecutivi**.

A questo si aggiunge una diminuzione del reddito disponibile per le famiglie: si stima che il 79% degli italiani abbia un reddito lordo inferiore a 30mila euro annui, con il 31% dei contribuenti che addirittura non supera i 10mila euro. 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.**

LA DISTRIBUZIONE DEL REDDITO IN ITALIA

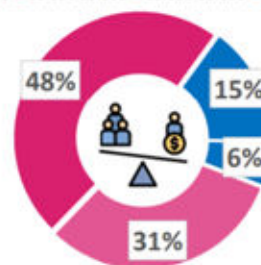
FORTE CONCENTRAZIONE SULLE FASCE MEDIO-BASSE

- o **Redditi inferiori a 30.000 euro per il 79% dei contribuenti**
- o **Il 31% dei contribuenti non superano i 10.000 euro di reddito**
- o **Elevata la quota di famiglie con budget insufficiente a garantire un'adeguata copertura nella gestione pianificata di spese e risparmi, impegni importanti ed imprevisti**



DISTRIBUZIONE REDDITO CONTRIBUENTI ITALIANI
CONCENTRAZIONE

■ 0-10.000 ■ 10.001-29.000 ■ 29.001-50.000 ■ Oltre 50.000



Fonte: elaborazione Nomisma su dati Istat e Agenzia delle Entrate

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.

Al contempo, il forte incremento del costo del denaro ha generato una pressione crescente sulle famiglie, impreparate a gestire il corposo aumento delle rate. Secondo i dati di [Banca Italia sull'economia delle Regioni italiane](#), alla fine di giugno del 2023 la quota di famiglie con mutui era compresa fra il 10 per cento nel Mezzogiorno e il 17 nel Nord Ovest. Il Centro si caratterizzava per gli importi originari e residui più elevati (120.000 e quasi 90.000 euro, rispettivamente), riflettendo un livello dei prezzi immobiliari mediamente superiore alle altre ripartizioni; gli importi erano invece inferiori alla media nel Mezzogiorno. La rata mediana del Nord Est era prossima a quella del Centro (circa 600 euro) e maggiore di oltre 50 euro a quella del Sud e delle Isole. Fino all'inizio del 2022 l'indebitamento per l'acquisto di abitazioni è stato sostenuto dal basso costo dei finanziamenti. Il differenziale contenuto tra tassi fissi e variabili ha accentuato la preferenza delle famiglie per i primi; ciò ha contribuito a limitare l'esposizione dei nuclei al rischio di tasso. La quota di mutui in essere a tasso variabile, che aveva raggiunto il valore massimo nel 2014 (74,3 per cento), era scesa al 36,1 alla fine di giugno del 2023.

LA SITUAZIONE DEI MUTUI IN ESSERE / 1

ATTRAZIONE FATALE TRA ITALIANI E TASSO VARIABILE



- o **3,5 milioni di famiglie italiane hanno un mutuo in corso** (oltre 430 miliardi di euro)
- o Quota complessiva mutui erogati a tasso variabile: > 36%, sovrappesata rispetto alla media europea
- o **La componente a tasso variabile resta elevata nonostante surroghe per oltre 60 miliardi di euro dal 2012 ad oggi.** Surroghe in ripresa da marzo 2023, ma su valori contenuti (2 mld euro) e a tassi elevati
- o Settembre 2022 – Gennaio 2023: fino al 60-70% erogazioni a tasso variabile (10 miliardi di euro)

QUOTA MUTUI A TASSO VARIABILE SU TOTALE EROGATO A FAMIGLIE PER ACQUISTO ABITAZIONI
(dati mensili, periodo gen2003 - lug2023, valori %)



Fonte: elaborazione Nomisma su dati BCE - Banca d'Italia - Intesa Sanpaolo

Dai dati dell'**Osservatorio SalvaLaTuaCasa**, promosso dalla **società benefit Save Your Home** e realizzato con il contributo di **Nomisma**, 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.

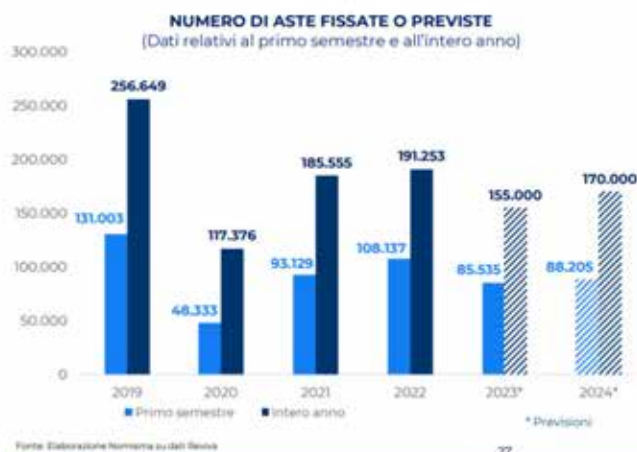
L'incremento del costo del denaro potrebbe interrompere la progressiva riduzione del tasso di deterioramento dei mutui in carico alle famiglie verificatasi negli ultimi dieci anni, anche grazie alle moratorie varate nel periodo Covid. In mancanza di misure efficaci, **il forte rialzo dei tassi potrebbe causare un peggioramento della rischiosità del credito, con impatti negativi sia per le famiglie sia per gli istituti di credito.**

Tale situazione si rifletterà probabilmente anche sul mercato delle aste con un aumento previsto per il 2024 del 10% rispetto al 2023 per cui si stima 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.

«Per difenderci da questa emergenza - ha spiegato **Gianfranco Dote, ceo di Save Your Home** - 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». Nello specifico, 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. Questo potrebbe proteggere le stesse famiglie in difficoltà, con il debito contratto, garantendo loro di rimanere nella stessa casa, vivendo in affitto.

IL MERCATO DELLE ASTE

ANCORA DISTANTI I LIVELLI PRE PANDEMIA. PREVISIONI DI CRESCITA DA INIZIO 2024



Dopo il Covid si è verificato un effetto iniziale di recupero delle procedure sospese in fase di vendita, rallentato poi per la necessità di avviare anche le procedure ferme alle fasi preliminari. La stima del numero di aste a fine 2023 si attesta tra **150K e 160K**, di cui il **55%** sono già state registrate nel primo semestre.

Per il 2024 si prevede un aumento verso un valore compreso tra **160K e 180K** aste, con un aumento del **10%** rispetto alla previsione per l'anno corrente.



Da sapere, che cos'è l'Osservatorio SalvaLaTuaCasa

L'Osservatorio SalvaLaTuaCasa nasce nel 2023 con l'obiettivo di fornire strumenti informativi aggiornati, rivolti a operatori e stakeholder del mercato creditizio, per la valutazione dell'attuale scenario congiunturale in funzione delle scelte da operare e che garantiscano il migliore impatto sociale. Attraverso la predisposizione di indagini di mercato, survey e l'organizzazione di eventi destinati ad un'ampia community di addetti ai lavori, vuole essere un riferimento per il monitoraggio del mercato dei mutui, partendo dall'analisi dei 3 protagonisti: creditori, debitori ed investitori. L'Osservatorio ha più dimensioni di analisi (lo scenario di riferimento, famiglie e mutui, l'effetto "asta" e l'impatto sociale) e investiga le esperienze di stakeholder quali i commercialisti e gli avvocati rispetto alla consulenza, all'affiancamento e alla preparazione dei loro clienti al rapporto con il mondo del credito. L'Osservatorio SalvaLaTuaCasa è realizzato in collaborazione con Nomisma e con il contributo di SYHO - Save Your Home.