

IN EVIDENZA

Le ultime notizie sulla guerra tra Israele e Hamas, in diretta



IL RAPPORTO

Boom di case all'asta: sono 400 mila, pesano i rincari dei mutui

di Claudia Voltattorni



Ascolta l'articolo

5 min



NEW

Gli italiani continuano a preferire il tasso variabile. Su 3 milioni e mezzo di famiglie che hanno un mutuo per l'acquisto della propria abitazione (pari ad un valore di 430 miliardi di euro), il 36% ha scelto il tasso variabile e questo nonostante la possibilità di surroga, ovvero il passaggio a quello fisso. Ma se fino a qualche anno fa il variabile è stato conveniente rispetto al tasso fisso, oggi rischia di diventare una vera e propria «bomba ad orologeria». Con i rialzi dei tassi decisi dalla Banca centrale europea, il tasso variabile ha raggiunto il 5% superando il 4% del fisso. E per il futuro le previsioni non sono positive. Il che si traduce per le famiglie in un notevole aumento della rata che per molti è sempre più difficile da onorare. L'allarme arriva da Nomisma e Save your home che mercoledì mattina hanno presentato la seconda edizione dell'«Osservatorio Salvalatuacasa».

CASA

Cedolare secca sugli affitti brevi al 26%, conviene ancora o meglio l'Irpef? Come decidere

di Gino Pagliuca



Aumento dei tassi

Il presupposto: i tassi crescono, l'inflazione corre e i salari restano gli stessi. Nomisma stima che il 79% degli italiani abbia un reddito lordo sotto i 30mila euro annui e i 31% dei contribuenti non arriverebbe a 10 mila euro lordi annui: «È elevata la quota di italiani con un budget insufficiente per la gestione delle spese ordinarie e degli imprevisti - spiega Roberto Anedda, senior advisor di Nomisma -, con l'aumento dei tassi risaliti in un solo anno ai livelli di 10 anni fa che comprime ulteriormente le disponibilità delle famiglie». Secondo l'Osservatorio quindi una rata di un mutuo a tasso variabile raggiunge livelli di allerta per tutte le fasce di reddito fino almeno

a 1.900 euro netti mensili, con un peso che arriva a superare il 60% del reddito netto di queste famiglie. «Per molte famiglie risulterà difficile un pieno recupero del precedente reddito disponibile». Gli effetti sono allarmanti.

PRENDIAMO IMMOBILIARE

Edifici efficienti, Levorato (Rekeep): «Avanti con il Partenariato pubblico-privato»

di Elena Comelli



Immobili all'asta: il 57% sono abitazioni

Da un lato, nei primi 9 mesi del 2023 sono crollate del 40% le richieste di mutuo per l'acquisto di immobili così come le compravendite immobiliari residenziali che segnano un meno 16% e sono sotto le 700 mila unità. Dall'altro, aumentano gli immobili che vanno all'asta: Nomisma calcola 400 mila famiglie con un'abitazione messa all'asta. A fine 2023, le aste per immobili sono 160 mila e nel 2024 è previsto un aumento del 10%. Il 57% è costituito da immobili residenziali. Ma le aste, spiega il Rapporto, non risolvono la situazione, né per il debitore, né per il creditore. Hanno una durata sempre più lunga, costi altissimi e una perdita media del valore dell'immobile pari al 45%. Oltre al rischio concreto per il debitore di perdere la propria abitazione. Perciò Anedda parla di «storture del sistema» con risultati molto limitati per il debitore: «Il valore di mercato degli immobili all'asta è oggi di circa 130 miliardi, ma il valore a prezzo base scende a 51».

AFFITTI BREVE E NON SOLO

Come cambierà Airbnb: la categoria «Amati dagli ospiti», le recensioni e l'AI per la gestione degli annunci

di Alice Scaglioni



Spiega Gianfranco Dote, Ceo di Save Your Home: «È necessario mettere in campo strumenti concreti per difendersi dall'emergenza mutui, tutelando ogni famiglia che si dovesse trovare in situazioni di difficoltà». E lancia l'appello: «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». Grazie alla cartolarizzazione a valenza sociale infatti, il debitore non perde la sua abitazione, ma può chiedere il trasferimento del suo immobile posto a garanzia del credito ad una società immobiliare veicolo d'appoggio (Reoco) e la sua concessione in locazione. «Si garantisce così la continuità di occupazione da parte dei debitori».

L'ECONOMIA GRATIS IN EDICOLA

Casa, quanto pesa il caro mutui? Con la stessa rata ora si compra una stanza in meno: i conti città per città

di Gino Pagliuca



Città	Indice	Variazione
Roma	100	0%
Milano	105	+5%
Napoli	110	+10%
Firenze	115	+15%
Bologna	120	+20%
Verona	125	+25%
Padova	130	+30%
Torino	135	+35%
Bari	140	+40%
Catania	145	+45%
Palermo	150	+50%

Vista questa situazione, Alessandra Staderini, del Servizio educazione finanziaria di Banca d'Italia, avverte dell'urgenza di una «educazione finanziaria per le persone»: in molti ancora non capiscono la differenza -

ad esempio - tra tasso fisso e variabile». Secondo una indagine della Banca d'Italia, spiega, 4 famiglie indebitate su 10 non sanno che gli interessi del mutuo sono legati al debito contratto con la banca». Ecco perché «l'educazione finanziaria è fondamentale per preparare le persone a prendere un prestito». Il disegno di legge Capitali, ora all'esame della Camera, introduce l'educazione finanziaria come materia nelle scuole. *(cvoltattorni@corriere.it)*