

Mutui variabili, Nomisma certifica l'emergenza: costano il 60% del reddito

di Enzo Facchi · 8 novembre 2023 · 14:0

SHARE 



Secondo Nomisma, da inizio anno le erogazioni di mutui sono crollate del 40% per effetto delle politiche Bce. E per i tanti che hanno un variabile, la rata è diventata insostenibile

Un crollo delle richieste e un'impennata delle rate. L'aumento dei tassi d'interesse portato avanti dalla Banca centrale europea si è tradotto in una vera stangata per le famiglie titolari di un mutuo. E quanto certifica l'Osservatorio SalvaLaTuaCasa, promosso dalla società benefit Save Your Home e realizzato con Nomisma. Stando all'indagine infatti, da inizio anno il rialzo del costo del denaro nell'Eurozona ha portato ad un calo del 40% delle erogazioni dei mutui per l'abitazione. E ormai il 60% del reddito mensile di una famiglia media se ne va per pagare la rata del finanziamento sulla casa a tasso variabile, con il restante 40% delle entrate che deve bastare [per tutta il resto](#).

Mutui, i variabili sono ancora la maggioranza

In un solo anno, secondo il rapporto, i tassi sono risaliti ai livelli di dieci anni fa. E la forte frenata delle erogazioni indica un notevole peggioramento nella sostenibilità di rate elevate. Nomisma rileva inoltre come la componente dei mutui a tasso variabile resti elevata nonostante surroghe per oltre 60 miliardi dal 2012 a oggi. Tra settembre 2022 e gennaio 2023 si registra fino al 60-70% di erogazioni a tasso variabile, pari a circa 10 miliardi di euro. "Le sostituzioni recenti, da tasso variabile a fisso, appaiono una soluzione d'emergenza e tardiva rispetto agli aumenti preesistenti, che fissa inevitabilmente le rate mensili su valori elevati e molto meno sostenibili", si legge.

Per Nomisma è "emergenza mutui"

Lo studio parla quindi di vera e propria "emergenza mutui". E segnala come "la politica monetaria restrittiva della Bce faccia da freno all'economia spingendo il sistema bancario verso una maggiore prudenza e politiche di erogazione più selettive". A questo si aggiunge una diminuzione del reddito disponibile per le famiglie. Si stima infatti che il 79% degli italiani abbia un reddito lordo inferiore a 30.000 euro annui, con il 31% dei contribuenti che addirittura non supera i 10.000 euro. "È quindi elevata la quota di italiani con un budget insufficiente - spiegano gli analisti di Nomisma - 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".

Nel 2024 aste immobiliari in aumento del 10%

Quanto al settore immobiliare, sul mercato delle aste si prevede un aumento per il 2024 del 10% rispetto all'anno corrente. Per Nomisma, il numero delle aste, che a fine 2023 si attesta tra 150 e 160mila, raggiungerebbe un valore compreso tra 160 e 180mila. "Le aste immobiliari presentano molte criticità di sistema ed effetti negativi per banche e famiglie - avvertono però gli esperti -. 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".

Inoltre, "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 marcato peggioramento della rischiosità del credito. Con impatti negativi sia per le famiglie sia per gli istituti di credito", conclude il report.

SALVA LA TUA CASA · EFFETTI TASSI VARIABILI · MUTUI PER LA CASA · NOMISMA · ASTE 2024

SHARE 