

STUDIO DI NOMISMA

Mutui insostenibili: le rate superano la metà del reddito

» Roberto Rotundo

Un'emergenza silenziosa, ma quella dei mutui - e del diritto alla casa in generale - rischia di diventare una bomba per l'Italia: soprattutto per chi, negli ultimi due anni, ne ha stipulato uno a tasso variabile e oggi si ritrova con una rata raddoppiata. Questo mix infernale composto dall'aumento del prelievo mensile per l'ipoteca sulla casa e dall'inflazione, con i salari che non riescono a stare dietro al costo della vita, sta erodendo i redditi di 1,3 milioni di famiglie. La situazione preoccupante emerge da uno studio della società di consulenza Nomisma con il contributo di Save your home (Syho), azienda fintech che sostiene le persone con mutui in sofferenza.

LE FAMIGLIE ITALIANE con un mutuo in corso, in questo momento, sono circa 3,5 milioni, per un valore totale superiore a 430 miliardi. Di queste, oltre il 36% lo ha sottoscritto a tasso variabile. Una percentuale bassa rispetto alla storia del nostro Paese, ma che in questo momento desta allarme. Le rate cresciute esponenzialmente stanno mangiando i guadagni di questi nuclei. Nomisma ha stimato l'evoluzione del rapporto tra la rata e il reddito totale delle famiglie,

prendendo come riferimento quelle fino a 40 mila euro lordi, cioè il 90% dei contribuenti italiani. Per i mutui partiti nel 2021, la rata era inizialmente pari a poco più del 30% del reddito del richiedente, classico valore limite richiesto dalla banca per poterlo concedere. Oggi, però, la crescita delle rate è arrivata a farle pesare per ben oltre il 60% del reddito disponibile (per quelli trentennali). Il livello di allerta riguarda chi ha redditi fino a 1.900 euro netti al mese. Tornando ai mutui in corso, l'aumento delle rate rischia di aumentare il numero di famiglie non più in grado di pagare. E questo potrà riflettersi sul mercato delle aste, con un aumento previsto del 10% già nel 2024 rispetto al 2023. Tra il 2017 e il 2022 le aggiudicazioni hanno portato a una riduzione media del 45% delle abitazioni, pari a 669 euro per metro quadro. Questo quasi dimezzamento, dice il rapporto, crea di fatto "un elemento aggiuntivo di debolezza e scarsa tutela per il debitore". Per capire meglio: nel 2018 il valore degli immobili all'asta in Italia era pari a 130 miliardi, mentre quello dei prezzi a base d'asta era pari a 51 miliardi. Gli effetti di questa svalutazione sono diversi e riguardano anche lo Stato: 3 miliardi in meno di tasse sulla vendita incassati, altri 2,6 miliardi di introiti persi a causa delle difficoltà finanziarie delle famiglie coinvolte (dall'impossibilità a pagare tasse alla contrazione dei consumi). Più i costi che servono a far funzionare la macchina della giustizia.

La politica monetaria restrittiva della Banca centrale europea sta portando le banche a tirare il freno. Anche qui i numeri sono chiari: nei primi nove mesi del 2023, con un tasso medio annuale pari al 4,42%, i mutui per acquisto sono crollati del 40% e l'importo medio erogato è sceso di 10 mila euro. Di conseguenza sono calate le compravendite di abitazioni - trend che si prevede proseguirà nei prossimi anni - e questo ha avuto anche un effetto sugli affitti: tra il 2022 e il 2023 c'è stato un aumento del 20%; ad agosto 2023 il prezzo medio per metro quadro ha raggiunto il massimo a 13,7 euro.



**GIÙ TUTTO
CROLLANO
EROGAZIONI
E ASTE, SU
GLI AFFITTI**

