

Mutui, 500mila famiglie con le rate fuori controllo

Effetto tassi alti. A rischio crediti per 60 miliardi erogati a famiglie che sostengono oneri sul debito che superano il 50% del reddito disponibile. Prevista una crescita di aste immobiliari nel 2024

Vito Lops

«I tassi resteranno alti per diversi trimestri». Le parole con cui di recente il governatore della Bce, Christine Lagarde, ha ribadito la fermezza nell'attuare una politica monetaria restrittiva al fine scongiurare una seconda ondata di inflazione, potrebbero rivelarsi un macigno finanziario per molte famiglie italiane, intrappolate in mutui variabili andati fuori controllo.

Il Sole 24 Ore ha calcolato, con l'aiuto dell'Osservatorio SalvaLaTuaCasa di Nomisma e Save Your Home, che i contratti di mutuo potenzialmente a rischio si avvicinano alla soglia monstre di 500mila, per un controvalore di credito che scotta vicino ai 60 miliardi. La soglia d'allarme, da cui parte il ragionamento, è il superamento del 50%, come rapporto tra l'importo della rata e il reddito disponibile della famiglia che sta rimborsando un mutuo a tasso variabile. È buona prassi da parte delle banche concedere un finanziamento ipotecario tarandosi su una rata che non sia superiore a un terzo del reddito netto familiare. A rimescolare le carte sono stati però i forti rialzi dei tassi da parte della Bce, che da luglio 2022 a settembre di quest'anno ha aumentato il costo del denaro di 450 punti base, difatti issando l'indice Euribor (su cui vengono calcolate le rate dei mutui variabili) da -0,5% al 4%.

Uno tsunami finanziario che ha travolto i piani di ammortamento dei mutuatari, soprattutto di coloro che hanno davanti a sé più della metà degli anni di contratto da onorare e che quindi hanno ancora tanti interessi da versare alla banca. Di conseguenza, un mutuo medio da 120mila euro è passato da una rata di 400 - 500 euro al mese di inizio 2022 a un costo mensile di 800 o anche oltre i 900. Questo impatta negativamente soprattutto sulle fasce basse e medie di reddito, fino anche a 1.900 euro netti mensili, ovvero 40mila euro lordi annui, con un peso della rata che è arrivato a superare nei peggiori casi anche il 60% del reddito netto mensile. Morale della favola: la politica anti-inflazione della Bce, tra gli effetti collaterali, ha lasciato molte famiglie con poche centinaia di euro di margine al mese per sostenere le altre spese, dato che oltre metà del reddito viene assorbito dalla rata del mutuo.

Nel solo periodo più recente, dal 2012 al 2022, sono stati erogati in Italia mutui per 413 miliardi di euro. Di questi circa un terzo (160 miliardi) sono a tasso variabile. Ovviamente non tutti i debitori sono finiti nella “soglia d’allarme”. «Per restringere il campo abbiamo escluso i mutui variabili stipulati nel 2023, evidentemente sottoscritti a fronte di un rapporto rata/reddito consono, e quelli che hanno una durata inferiore alle metà del periodo originariamente previsto - spiega Roberto Anedda, consulente di Nomisma -. Abbiamo escluso anche mutui erogati per durate inferiori ai 10 anni. Da questa prima scrematura l’importo dei mutui variabili in essere che sta mettendo sotto pressione i debitori scende da 160 a 100 miliardi. Filtrando ulteriormente il dato per le fasce di reddito otteniamo che la fascia con un reddito fino a 1.500 euro al mese è la più esposta perché si trova facilmente con un rapporto rata/reddito superiore al 50% e in alcuni casi anche oltre il 60%. Questa fascia vale il 23%, ovvero 23 miliardi. La fascia successiva, che comprende i redditi tra i 1.500 e i 2.000 euro e quindi comunque per buona parte all’interno di quella fascia dei 1.900 euro che in base alle nostre valutazioni potrebbe vedere la propria rata arrivare anche al 50% del reddito, rappresenta un altro 35%, quindi 35 miliardi. Da qui arriviamo a una cifra di mutui a rischio vicina ai 60 miliardi, che potrebbe scendere a 40 miliardi nell’ipotesi che lo scorso anno alcuni abbiamo surrogato riuscendo a strappare un fisso sotto il 3%. Nella prima fascia rientrano 190mila famiglie, nella seconda 290mila. Da cui ci si avvicina a quota 500mila famiglie».

L’aspetto problematico è che si tratta di situazioni “croniche”, la cui prospettiva non migliorerebbe con una surroga (dato che oggi i tassi per spostare il mutuo in un’altra banca sono comunque superiori al 4%). E non migliorerebbe granché neppure se la Bce dovesse tagliare i tassi tra un punto e un punto e mezzo percentuale nell’arco dei prossimi due anni, come sconta oggi il mercato dei future, con un possibile equilibrio di lungo termine del costo del denaro intorno al 3%. «Sarebbe comunque troppo poco per ridare ossigeno al budget familiare, nel frattempo eroso anche da inflazione e aumento dei costi energetici» conclude Anedda. Lo scenario di tassi “alti per più tempo” disegnato dalle banche centrali rischia quindi di far saltare nei prossimi mesi molti contratti. Dopo sei rate non pagate la banca può avviare la procedura di esecuzione dell’immobile. Un percorso che poi potrebbe portare al doloroso passaggio dell’asta immobiliare. Non a caso per il 2024 si prevede un aumento del 10% delle aste rispetto a quest’anno, per un numero di operazioni compreso tra 160 e 180mila.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

