

Primo Piano
Tassi e frenata economica

60 miliardi

I CREDITI A RISCHIO
I contratti di mutuo potenzialmente a rischio si avvicinano alla soglia monstre di 500mila, per un controvalore di credito 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

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 1.900. 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 abbiano surrogato riuscendo a strappare un fisso sotto il 3%. Nella prima fascia rientrano 190mila famiglie, nel-

la seconda 290mila. Da cui ci si avvicina a quota 500mila famiglie».

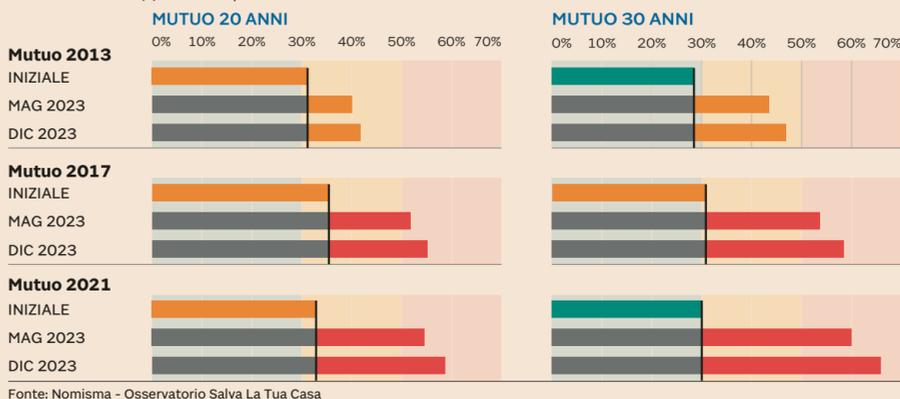
L'aspetto problematico è che si tratta di situazioni "croniche", la cui prospettiva non migliorerebbe con una surroga (dato che oggi i tassi per spostare il mutuo in un'altra banca sono comunque superiori al 4%). E non migliorerebbe granché neppure se la Bce dovesse tagliare i tassi tra un punto e un 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.

Un mutuo medio da 120mila euro è passato da una rata di 400-500 euro al mese del 2022 a 800 o anche oltre i 1.900

Il peso delle rate

Variazione del rapporto rata/reddito



Fonte: Nomisma - Osservatorio Salva La Tua Casa



La corsa dei tassi. I nuovi quartieri nella periferia Nord Ovest di Milano

Nel 2023 erogati più di 5 miliardi all'80% del valore della casa

Prestiti immobiliari

Giù del 35% i mutui con alto rapporto fra ammontare e valore dell'immobile

Maximilian Cellino

Continuare a concedere mutui a elevato rapporto fra ammontare richiesto e valore dell'immobile senza andare incontro a rischi di credito eccessivi. È una sfida difficile quella che stanno affrontando le banche italiane, consapevoli da una parte della crescente importanza dei prestiti casa ad alto *loan-to-value* (Hltv) sul mercato nazionale, dall'altra delle difficoltà che la fase congiunturale attuale pone di fronte alle famiglie.

I numeri parlano del resto chiaro: secondo l'Osservatorio effettuato da Qualis, società del gruppo AmTrust attiva nel campo delle assicurazioni a garanzia dei rischi sui mutui, che ne ha assicurati ben 165mila nel nostro paese negli ultimi 20 anni, i finanziamenti di importo superiore all'80% del valore dell'abitazione sono arrivati a rappresentare un quarto del mercato dei prodotti per l'acquisto di immobili. Nel 2022 l'ammontare erogato ha raggiunto un picco pari a circa 8,2 miliardi di euro, prima della prevedibile frenata in un contesto caratterizzato da tassi (e inflazione) in rialzo che ha contribuito in questi primi nove mesi dell'anno a ridurre anzitutto del 15% il numero delle compravendite immobiliari.

Anche per questo motivo, secondo le stime di Qualis, il 2023 potrebbe chiudersi per i mutui Hltv con flussi erogati compresi fra 5 e 5,5 miliardi di euro: un valore che rappresenta un passo indietro, ma che va anche contestualizzato, anche perché mantiene comunque la quota rispetto al totale dei mutui concessi stabilmente sopra il 20 per cento. «Questo'anno la riduzione, con circa il 35% in meno di flussi finanziati, ha interessato tutte le categorie di mutui, compresi quelli assistiti da garanzia statale prima casa», nota anzitutto Vittorio Bruno, *Head of Business Development* di Qualis Italy, che quando parla in modo specifico di prodotti oltre l'80% preferisce spostare l'orizzonte temporale: «Il dato del 2023 - spiega - sarà inferiore a quello dei due anni precedenti, nei quali si erano però verificate condizioni favorevoli forse irripetibili quali tassi vicini a zero e prezzi degli immobili bassi, ma resta pur sempre superiore alla media di circa 3,5 miliardi annui registrata fra il 2017 e il 2019».

Si fa strada quindi l'idea di un mercato dalle fondamenta anco-

ra solide e lontano dal temuto *credit crunch*, ma soprattutto pronto a una ripresa già dal prossimo anno. «I segnali incoraggianti non mancano», aggiunge a questo proposito Bruno, che mette in fila dopo l'altro elementi quali la tendenza alla stabilità o addirittura a una leggera crescita dei prezzi immobiliari, il ritorno a valori normali dell'inflazione che dovrebbe mettere fine al rialzo dei tassi delle Banche centrali e favorire un'inversione a partire da metà 2024, l'attenzione generale del sistema bancario a mantenere un'offerta dedicata sia agli under 35, sia ai mutuatari di fasce di età superiori.

L'atteggiamento degli istituti di credito, fattore del tutto endogeno, è forse uno dei temi chiave per capire i possibili sviluppi del mercato nei prossimi mesi. «Le banche italiane - segnala Bruno - seguono con molta attenzione questo particolare segmento, che per alcuni big del settore è arrivato a valere anche un terzo delle erogazioni com-

LA SFIDA
L'attenzione generale del sistema bancario a mantenere un'offerta dedicata agli under 35 e fasce di età superiori

LA TENUTA
Si fa strada l'idea di un mercato dalle fondamenta ancora solide e lontano dal temuto credit crunch

pressive di mutui residenziali privati, anche perché la loro rischiosità si è alla fine mantenuta stabile o in lievissima crescita nonostante l'impatto di tassi e inflazione sul reddito disponibile dei cittadini».

Quest'ultimo elemento di solidità, fondamentale per evitare l'assunzione di un livello eccessivo di rischio di credito, si è a sua volta legato sia all'iniziativa legislativa che ha favorito la conversione dei prodotti da tasso variabile, sia agli stessi soggetti privati (banche, ma anche operatori assicurativi come la stessa Qualis, per il segmento di competenza) che hanno permesso il cambiamento dei mutui anche nei casi non previsti dalle norme e l'allungamento del piano di ammortamento per agevolare la sostenibilità della rata. «La collaborazione fra il comparto finanziario e quello assicurativo, quando occorre coprire i rischi sui mutui ad alto *loan-to-value* e analizzare la qualità creditizia dei clienti - conclude Bruno - è un elemento fondamentale se si vuole evitare che la recente correzione del mercato si trasformi da fisiologica a patologica».

140anni.edison.it

e se il futuro non fosse questione di tempo, ma di scelte?

Immaginiamo un futuro fatto di energia e sviluppo sostenibile: nel 1883 abbiamo inaugurato una nuova era e ancora oggi continuiamo a disegnare la società di domani con la forza delle idee, il coraggio delle scelte e la responsabilità di chi è pioniere da 140 anni.

EDISON 1883-2023
140 ANNI

Diventiamo l'energia che cambia tutto.