

Mutui e affitti, famiglie a rischio per gli alti costi



La recente crisi dei mutui subprime negli Usa e i ritocchi dei tassi della Bce (Banca centrale europea), hanno ulteriormente aggravato in Italia la già instabile situazione del settore immobiliare, con forti ripercussioni sia sugli operatori immobiliari che sulle famiglie alle prese con un mutuo.

In un anno, secondo *il Sole 24 Ore* (10/01/2008), le società immobiliari hanno bruciato in Borsa quasi 4 miliardi. Oltre al rialzo dei tassi che ha portato a una discesa della domanda, hanno pesato sul settore anche lo scenario macroeconomico e l'andamento dei mercati finanziari.

Sul fronte delle famiglie, c'è da segnalare che per chi aveva un mutuo a tasso variabile, le rate sono diventate

troppo onerose e a forte rischio di insolvenza. Un problema che sta investendo non solo le fasce deboli ma anche una grossa fetta di ceto medio.

In soli due anni la rata mensile è aumentata di 100-120 euro. Prendiamo ad esempio un mutuo di 100 mila euro erogato prima del 2005. Se a dicembre 2005 la rata di un mutuo ventennale era di 577 euro, a dicembre 2007 era già di 679 euro, mentre quella di un mutuo trentennale, sempre per lo stesso periodo, era passata da 457 euro a 571 euro.

Così molte famiglie chiudono il vecchio prestito e ne accendono uno nuovo con rata mensile più bassa, durata più lunga e tasso fisso.

Tra il 2006 e il 2007 la percentuale di questi contratti di sostituzione è salita dal 4,7% al 20,1%.

Secondo l'Osservatorio MutuiOnline, tra il 2005 e il 2007 l'erogazione di mutui a tasso fisso è salita dal 23,3% al 73,5%, mentre quella a tasso variabile è scesa dal 66% al 25,3%.

Una situazione che ha un suo peso anche per le famiglie romane. A livello nazionale infatti, Roma (come Milano) rappresenta il 20% delle case acquistate con un mutuo.

Accanto al problema dei mutui c'è poi quello dell'aumento del valore delle abitazioni.

Se prima le giovani coppie o le famiglie, impossibilitate ad acquistare casa in città, trovavano più conveniente acquistare appena fuori il Raccordo, oggi non è più così.

Secondo un monitoraggio sul mercato immobiliare realizzato dal Codici sull'andamento del valore delle case nelle zone al di fuori del Raccordo, è emerso che contrariamente a quanto molte fonti vanno sostenendo, e che cioè i prezzi delle case starebbero diminuendo, i prezzi continuano invece a lievitare, soprattutto in quelle zone dove nelle immediate vicinanze stanno sorgendo nuove strutture e servizi. Fuori dal raccordo si starebbero verificando rincari del 3,34% a Roma nord, del 5,3% a Roma sud, del 14,4% a Roma ovest, del 6,2 a Roma est.

Non si può tacere poi dello spregevole affitto in nero che colpisce soprattutto immigrati e studenti universitari fuorisede e che negli ultimi anni ha raggiunto proporzioni impressionanti.

Una delle ultime operazioni di controllo della Guardia di finanza, la "Black Rent", durata un anno e che ha verificato 350 appartamenti, ha portato all'individuazione di 1.500 immigrati (tra nordafricani e cittadini dell'est europeo) che pagavano affitti in nero. I proprietari, tra i quali 55 erano evasori totali, si facevano dare tra i 400 e i 700 euro a posto letto, incassando tra i 4 mila e i 6 mila euro al mese, per un'evasione al fisco di circa 9 milioni di euro. Molti degli appartamenti venivano affittati senza arredamento e talvolta senza riscaldamento. Le aree più colpite dal fenomeno quelle a ridosso del Raccordo, Magliana, Ostiense, Portuense, Aurelia, Torrevicchia e Primavalle, Ottavia, Tiburtina e Casilina.

Ma questo è solo la punta dell'iceberg.

Robertino Martelli