

---

Mutui o affitti, quale pesa di più sul reddito delle famiglie?



Roma, 04/10/2013

## Il mercato immobiliare italiano soffre soprattutto per lo squilibrio fra gli alti costi delle case e i bassi redditi.

**Una casa per metter su famiglia** è il sogno di molti italiani in questo periodo di crisi: ma tra **mutui** e **affitti** quale e meglio scegliere? Quale investimento pesa di più sul **reddito** annuale? Questa analisi farà emergere non pochi paradossi.

Partiamo dai dati: i **mutui** sugli immobili in Italia costano tantissimo, molto di più rispetto a quelli che si pagano nei nostri vicini Paesi europei. Un **mutuo** in Italia costa infatti una media di **84 euro in più** sulla rata mensile, equivalenti a 1.008 euro in più all'anno. La colpa? Degli **spread bancari**, secondo le associazioni dei consumatori, che si sommano ai tassi fissati

dalla Bce.

Per quanto riguarda gli **affitti** invece, secondo le stime, sembra si stia un po' meglio, ma non bisogna fermarsi alle apparenze. Per un appartamento di 75 mq in una grande città italiana si paga infatti una media di 1.050 euro al mese, a fronte di una media di 1.237 euro negli altri paesi del continente. Il problema qui è però l'importante incidenza dei costi sul **reddito** familiare: se in Europa infatti gli affitti pesano per il 59% sul reddito, in Italia l'impatto equivale circa al 74%, secondo dati Adoc.

Molto minore invece il peso dei **mutui** sul **reddito**, il quale, sommato anche alle spese delle utenze domestiche, raggiunge massimo il 60%. Lo squilibrio più forte quindi, più che i prezzi, riguarda **redditi e stipendi**, che in Italia sono troppo bassi.

Paradossalmente, in Italia, chi non riesce ad accendere un **mutuo** per un reddito troppo misero ed è costretto a stipulare un **contratto d'affitto**, soffre molto di più il peso delle spese per la casa. "La differenza è tutta nel reddito – sottolinea **Lamberto Santini**, Presidente dell'Adoc – In Italia l'introito netto mensile per un lavoratore è inferiore del 48% della media in Europa. Ci sono valide ragioni economiche e sociali affinché venga calmierato il **mercato delle case in affitto**. Occorre garantire un'alternativa credibile per le famiglie meno abbienti, che non hanno casa né possono pensare di comprarla, soprattutto nelle grandi città".

### **Quindi è meglio puntare sui mutui o sugli affitti?**

Ovviamente non c'è una risposta univoca, perché molto dipende dalle possibilità economiche delle famiglie. Attualmente però i **prezzi delle case** si stanno abbassando e le banche sembrano voler attuare politiche di agevolamento per rilanciare il mercato dei **mutui**. Di sicuro c'è che il mutuo è un investimento che può maturare nel futuro, mentre l'**affitto** è una sistemazione spesso solo temporanea.

Il problema è proprio per i lavoratori precari e i ceti meno abbienti che, non potendo accedere facilmente ai **mutui** sono sempre coinvolti nella spirale di pesanti **affitti**. In Francia e Inghilterra, per concludere, l'impatto degli affitti sui **redditi** è maggiore (fra il 75 e il 79%), ma si applicano contratti di **housing sociale** che alleggeriscono le spese. In Italia questa soluzione è prevista solo nel 5% dei casi, c'è da lavorare molto in questo senso.

03-10-2013 - [Bruno Grande](#)