

**I conti delle famiglie.** La nostra media procapite è di 4.700 euro contro gli oltre 40mila di svizzeri e danesi

# Mutui casa, debito italiano tra i più leggeri d'Europa

**Nicola Borzi**

A fine 2006 la casa "pesava" per 4.700 euro nelle tasche di ciascun italiano. Questa la dimensione procapite dell'indebitamento per i mutui residenziali nella Penisola, secondo gli ultimi dati disponibili, resi noti solo lo scorso dicembre, dell'annuale rapporto Hypostat dell'European Mortgage Federation. Si tratta della federazione che raggruppa associazioni e singoli operatori del settore dei 27 Paesi dell'Unione europea, tra cui l'Associazione bancaria italiana.

Di certo 4.700 euro a testa, dai neonati agli ultracentenari, possono apparire una bella somma. Ma non lo sono più se li si compara con i 7.950 euro procapite, il 70% in più, della media dei 35 Paesi europei analizzati. E sono meno della metà degli 11.590 euro che ogni cittadino dei 27 Stati membri dell'Unione europea deve a banche e finanziarie, o poco meno di un terzo dei 13.790 euro dei mutui che pesano su ciascun abitante dei 15 Paesi membri da più lunga data dell'Unione di Bruxelles. Il mutuo procapite italiano scompare o quasi, infatti, a fronte dei debiti per la casa contratti dallo svizzero medio, pari a 41.200 euro (sono otto volte di più), come anche rispetto ai 40.900 euro procapite del debito dei dane-

si o ai 32.770 che toccano a ciascun islandese.

Il quadro non cambia molto se si raffronta l'indebitamento complessivo per i mutui residenziali con il prodotto interno lordo italiano. Lo stock di mutui per la casa, a fine 2006, era pari al 18,7% del Pil nazionale: come dire che basterebbe la ricchezza prodotta in meno di 10 settimane di lavoro (68 giorni), a ripagarlo interamente. In Europa, invece, in media ci vorrebbero quasi sei mesi. In Svizzera e Danimarca non basterebbe addirittura il Pil di un intero anno.

Secondo la European Mortgage Federation, il fatto che la classifica continentale del rapporto indebitamento/Pil e del rapporto indebitamento/procapite veda la Danimarca nelle posizioni di testa si spiega con la presenza di un mercato immobiliare molto sviluppato ed efficiente e la consistenza numerica relativamente bassa della popolazione. Quanto all'Olanda, il generoso trattamento fiscale dei mutui è una delle ragioni

## MERCATO IN CRESCITA

A fine 2006 secondo l'Emf lo stock nazionale di contratti «valeva» 276,1 miliardi, più del triplo del valore fatto segnare alla fine del '97

principali dell'elevato livello nazionale del rapporto indebitamento/prodotto interno lordo.

Se si guarda alle statistiche, dunque, gli italiani non primeggiano affatto nella classifica europea dei più indebitati per l'acquisto delle abitazioni. Anzi, sono molto meno indebitati non solo rispetto ai cittadini della ricca Europa occidentale, ma anche a confronto della media continentale allargata anche ai Paesi dell'Europa dell'Est. La fotografia però cambia notevolmente se, invece che allo stock di mutui residenziali a fine 2006, si guarda alla velocità con cui nell'ultimo decennio è cresciuto l'indebitamento procapite per acquistare l'abitazione.

In questo caso, sempre secondo i dati dell'European Mortgage Federation, dal 1997 al 2006 l'Italia ha messo a segno un incremento medio del 15,2% l'anno, che significa una crescita cumulata di oltre il 250% nel decennio. Un valore che la pone al sesto posto sui 35 Paesi analizzati dai dati dell'Emf e al quarto alle spalle di Grecia (+29,9% di crescita media annua), Irlanda (+22,6%) e Spagna (+19,5%), se si escludono i primi due, Lituania e Polonia. Come nel resto dell'ex blocco sovietico, infatti, nei due Stati baltici le statistiche assumono un diverso significato: qui, sino

al 1989, la proprietà privata era abolita, dunque il mercato immobiliare è relativamente recente e poco sviluppato, così come, in vasti strati della popolazione, solo da poco ha iniziato a passare l'idea che ci si possa indebitare a medio-lungo termine per comprare casa.

La velocità con cui gli italiani si sono indebitati per comprare casa si spiega con le caratteristiche strutturali del Paese. Nell'ultimo decennio, la crescita del mercato dei mutui residenziali italiani è stata guidata anche dall'innovazione di prodotti e dall'ingresso di numerosi nuovi operatori, tra cui alcuni stranieri. Nonostante la sua crescita impetuosa, infatti, il mercato nazionale dei mutui resta uno dei più piccoli per dimensione tra quelli dei 15 Stati membri di più lunga data dell'Unione europea. Lo stock complessivo dei mutui residenziali italiani, a fine 2006, valeva "solo" 276,1 miliardi di euro: un ventesimo del totale di 5.713,6 miliardi erogati nei 27 Paesi comunitari, cresciuti dell'11,1% in un anno. Bisogna comunque ricordare anche che in Italia i proprietari di casa sono l'80% della popolazione, a fronte del 67% della media dell'Unione a 27.

Ma i debiti per la casa degli italiani sono pochi o tanti? La domanda corretta è piuttosto se siano adeguati alle loro tasche. Il vero interrogativo riguarda infatti la sostenibilità dell'indebitamento, come testimoniato dal numero crescente delle famiglie in difficoltà per il recente boom delle rate sui mutui a tasso variabile.

*nicola.borzi@ilssole24ore.com*



## Il confronto internazionale

### I più indebitati in Europa Migliaia di euro procapite

Paese	2006
1 Svizzera	41,20
2 Danimarca	40,90
3 Islanda	32,77
4 Olanda	32,20
5 Irlanda	29,29
6 Regno Unito	26,22
7 Lussemburgo	24,69
8 Svezia	19,18
9 Germania	14,36
10 Finlandia	13,93
<b>Europa 15</b>	<b>13,79</b>
11 Spagna	13,07
<b>Europa 27</b>	<b>11,59</b>
12 Belgio	10,86
13 Francia	9,17
14 Portogallo	8,69
<b>Media 35 Paesi</b>	<b>7,95</b>
15 Austria	7,34
16 Grecia	5,14
17 <b>ITALIA</b>	<b>4,70</b>
18 Malta	4,38
19 Cipro	4,02
20 Estonia	3,18
21 Lettonia	2,04
22 Croazia	1,17
23 Ungheria	1,01
24 Slovenia	0,98
25 Lituania	0,88
26 Rep. Ceca	0,79
27 Slovacchia	0,78
28 Polonia	0,59
29 Bulgaria	0,23
30 Turchia	0,17
31 Romania	0,11
32 Serbia	0,09
33 Ucraina	0,09
34 Norvegia	<b>N.d.</b>
35 Russia	<b>N.d.</b>

### Il peso dei mutui sul Pil Valori in percentuale

Paese	2006
1 Svizzera	101,90
2 Danimarca	100,80
3 Olanda	98,40
4 Regno Unito	83,10
5 Islanda	75,50
6 Irlanda	70,10
7 Portogallo	59,20
8 Spagna	58,60
9 Svezia	56,70
10 Germania	51,30
<b>Europa 15</b>	<b>49,64</b>
<b>Europa 27</b>	<b>49,42</b>
11 Finlandia	43,80
12 Belgio	36,30
<b>Media 35 Paesi</b>	<b>36,19</b>
13 Malta	34,70
14 Lussemburgo	34,30
15 Estonia	32,70
16 Francia	32,20
17 Grecia	29,30
18 Lettonia	28,90
19 Austria	23,50
20 Cipro	21,20
21 <b>ITALIA</b>	<b>18,70</b>
22 Croazia	15,30
23 Lituania	12,60
24 Ungheria	11,40
25 Slovacchia	9,60
26 Polonia	8,30
27 Rep. Ceca	7,10
28 Bulgaria	7,00
29 Slovenia	6,60
30 Turchia	3,80
31 Serbia	2,90
32 Ucraina	2,60
33 Romania	2,30
34 Norvegia	<b>N.d.</b>
35 Russia	<b>N.d.</b>

### Dove crescono di più i mutui Crescita media annua 06/97

Paese	%
1 Lituania	69,05
2 Polonia	32,58
3 Grecia	28,85
4 Irlanda	22,59
5 Spagna	19,47
6 <b>ITALIA</b>	<b>15,24</b>
7 Olanda	14,64
8 Lussemburgo	12,40
9 Islanda	11,76
10 Regno Unito	10,16
11 Finlandia	9,40
<b>Europa 27</b>	<b>9,37</b>
12 Francia	8,98
<b>Europa 15</b>	<b>8,85</b>
13 Danimarca	8,26
14 Belgio	8,12
<b>Media 35 Paesi</b>	<b>6,72</b>
15 Svizzera	5,77
16 Svezia	5,36
17 Germania	2,56
18 Portogallo	11,23
19 Austria	14,84
20 Malta	31,89
21 Cipro	31,72
22 Estonia	50,14
23 Lettonia	97,86
24 Croazia	30,40
25 Ungheria	61,62
26 Slovenia	74,07
27 Rep. Ceca	51,95
28 Slovacchia	42,60
29 Bulgaria	63,71
30 Turchia	83,89
31 Romania	<b>N.d.</b>
32 Serbia	<b>N.d.</b>
33 Ucraina	<b>N.d.</b>
34 Norvegia	10,94
35 Russia	<b>N.d.</b>

### La crescita del peso sul Pil Crescita media annua 06/97

Paese	%
1 Ucraina	120,61
2 Lettonia	71,97
3 Turchia	69,78
4 Slovenia	63,18
5 Bulgaria	54,60
6 Ungheria	45,94
7 Lituania	44,13
8 Estonia	32,08
9 Malta	27,85
10 Cipro	25,52
11 Polonia	21,57
12 Grecia	21,02
13 Croazia	16,96
14 Irlanda	12,77
15 Spagna	12,34
16 Austria	11,50
17 <b>ITALIA</b>	<b>11,47</b>
18 Olanda	9,60
19 Portogallo	7,06
<b>Europa 15</b>	<b>5,72</b>
20 Francia	5,39
21 Lussemburgo	5,12
22 Regno Unito	4,83
23 Finlandia	4,62
24 Belgio	4,31
25 Islanda	4,24
26 Norvegia	4,17
27 Danimarca	4,12
28 Svizzera	3,34
<b>Europa 25</b>	<b>3,11</b>
29 Svezia	1,76
<b>Media 35 Paesi</b>	<b>1,30</b>
30 Germania	0,47
31 Rep. Ceca	<b>N.d.</b>
32 Romania	<b>N.d.</b>
33 Slovacchia	<b>N.d.</b>
34 Russia	<b>N.d.</b>
35 Serbia	<b>N.d.</b>

Fonte: elaborazioni Il Sole 24 Ore su dati Hypostat - esperti nazionali dell'European Mortgage Federation, Banche centrali, Eurostat