

Casa, è ancora emergenza mutui

Studio SYHO-Nomisma: il 60% del reddito mensile di una famiglia eroso dalle rate. Serve una cartolarizzazione a fini sociali

PAOLO BARONI

08 Novembre 2023 alle 11:05 | 2 minuti di lettura

Creato da
LA STAMPA



(ansa)



Sul fronte dei mutui, nei primi nove mesi del 2023 l'esaurimento degli effetti positivi dei tassi zero si traduce in un calo del -40% di mutui erogati per l'acquisto di case, con 10 mila euro in meno di importi medi concessi ed il 37% in meno di erogazioni totali.

Su 3,5 milioni di famiglie italiane con un mutuo in corso, per un valore complessivo di oltre 430 miliardi di euro, più del 40% ha sottoscritto un mutuo a tasso variabile, quota che resta sempre molto elevata nonostante surroghe per oltre 60 miliardi dal 2012 ad oggi (+55% tra gennaio e settembre), senza contare poi che le sostituzioni recenti dei mutui a tasso variabile appaiono una soluzione d'emergenza e tardiva rispetto agli aumenti preesistenti, che fissa inevitabilmente le rate mensili su valori elevati e molto meno sostenibili.

Se a tutto questo poi si aggiunge una diminuzione del reddito disponibile per le famiglie - col 79% degli italiani che ha un reddito lordo inferiore a 30.000 euro annui ed il 31% che addirittura non supera i 10.000 euro - si capisce perché l'emergenza mutui non sia finita, anzi.

Manovra, tutte le novità sulla casa: dal Superbonus alle donazioni, dal bonus mobili ai mutui e alla cedolare secca



sandra riccio

Come segnala infatti la seconda edizione dell'Osservatorio SalvaLaTuaCasa, promosso dalla società benefit Save Your Home e realizzato con il contributo di Nomisma, presentato alla Camera dei deputati, c'è una quota molto elevata di italiani con un budget insufficiente per la gestione delle spese ordinarie e degli imprevisti, e che con l'aumento dei tassi – risaliti in un solo anno ai livelli di dieci anni fa – si vede comprimere ulteriormente le proprie disponibilità.

Al contempo, il forte e veloce incremento del costo del denaro genera una pressione crescente sulle famiglie, impreparate a gestire il corposo aumento delle rate. Dall'Osservatorio SalvaLaTuaCasa emerge come la rata di un mutuo a tasso variabile raggiunga livelli di allerta per tutte le fasce di reddito fino almeno a 1.900 euro netti mensili, con un peso che arriva a superare il 60% del reddito di queste famiglie.

«E le attese future sul costo del denaro – viene poi precisato - lasciano intendere che per molte famiglie risulterà difficile un pieno recupero del precedente reddito disponibile».

Si ritiene poi che l'incremento del costo del denaro possa arrivare a interrompere la progressiva riduzione del tasso di deterioramento dei mutui in carico alle famiglie verificatasi negli ultimi dieci anni, anche grazie alle moratorie varate nel periodo Covid. In mancanza di misure efficaci, il forte rialzo dei tassi potrebbe causare un marcato peggioramento della rischiosità del credito, con impatti negativi sia per le famiglie sia per gli istituti di credito.

IL DOSSIER

**Mutui, dopo la
decisione della
Bce arriverà il
taglio dei tassi?
Ecco come
potrebbe
cambiare la rata**



Sandra Riccio 27 Ottobre 2023

Secondo lo studio Save Your Home/Nomisma questa situazione si rifletterà probabilmente anche sul mercato delle aste con un aumento previsto per il 2024 del 10% rispetto all'anno corrente per cui si stima un numero di aste compreso tra le 150-160mila.

Le aste immobiliari, viene spiegato, presentano molte criticità di sistema ed effetti negativi per banche e famiglie: i prezzi di aggiudicazione dimezzano infatti il valore dell'immobile rispetto alle quotazioni di mercato, e lunghezza ed onerosità dei procedimenti riducono ulteriormente il ricavato effettivo, lasciando ampie quote di scoperto a danno di creditori e debitori.

«Vogliamo invitare la politica e gli istituti di credito a considerare nei processi di smaltimento del debito la cartolarizzazione a valenza sociale, uno strumento win-win per tutte le parti in causa» spiega Gianfranco Dote, ceo di Save Your Home.

A suo parere, infatti, «è necessario mettere in campo strumenti concreti per difendersi dall'emergenza mutui, tutelando ogni famiglia meritevole che si dovesse trovare in situazioni di difficoltà. Ci troviamo in una fase congiunturale economica molto complessa, caratterizzata da un notevole ridimensionamento degli ammortizzatori sociali a fronte di un numero sempre maggiore di famiglie che potrebbero non riuscire a far fronte al regolare rimborso delle rate del mutuo.

L'ANALISI

La guerra dei tassi: ecco cosa accade se la Bce tiene fermo l'aumento e le reazioni sui mutui con un altro rialzo di 0,25%



Sandra Riccio 26 Ottobre 2023

Per difenderci da questa emergenza invitiamo la politica e gli istituti di credito a considerare nei processi di smaltimento del debito lo strumento della cartolarizzazione a valenza sociale - aggiunge Dote - , uno strumento che ha come risultato quello di trasformare un debitore insolvente in un debitore solvibile».

Le operazioni di cartolarizzazione a valenza sociale sono un caso particolare rispetto alle norme generali sul tema e prevedono, su istanza dei debitori e contestualmente alla cessione dei crediti, il trasferimento degli immobili posti a garanzia di quei crediti a una società immobiliare veicolo d'appoggio (Reoco) e la loro concessione in locazione agli originari debitori. L'impatto sociale consiste principalmente nel garantire continuità di occupazione degli immobili da parte dei debitori.