

Con i prezzi alle stelle sempre più persone comprano immobili all'asta: conviene davvero?

Le case all'asta sono in aumento, fino a una stima del 10% in più nel 2024: sono davvero così convenienti in questo contesto di incertezza economica e continui rialzi?



Con i prezzi immobiliari alle stelle, sempre più persone in Italia stanno considerando l'acquisto di immobili all'asta come alternativa. Ma conviene davvero investire in questo settore, specialmente considerando la situazione critica dei mutui residenziali?

I cambiamenti del tasso variabile e l'aumento

dei tassi

Il panorama finanziario italiano è segnato dall'affermazione che il 36% delle famiglie con mutui residenziali ha optato per il tasso variabile. Nonostante la possibilità di surroga al tasso fisso, questa scelta **potrebbe rivelarsi rischiosa**. L'aumento dei tassi, spinto dai rialzi della Banca Centrale Europea, ha portato il **tasso variabile al 5%**, superando il 4% del tasso fisso.

Questa situazione prospetta un **notevole aumento delle rate per le famiglie**, mettendo a rischio la stabilità finanziaria. L'Osservatorio Salvalatuacasa di Nomisma e Save Your Home **ha lanciato l'allarme**, sottolineando l'urgenza di affrontare l'emergenza mutui.

Il mercato immobiliare in crisi, comprare all'asta conviene?

La crisi finanziaria si riflette chiaramente nel mercato immobiliare. Le richieste di mutuo **sono crollate del 40%** nei primi nove mesi del 2023, mentre le compravendite immobiliari residenziali sono in calo del 16%, **scendendo sotto le 700.000 unità**. Dall'altro lato, gli immobili all'asta sono in aumento, con **400.000 famiglie che vedono le proprie abitazioni messe all'asta**.

Le aste per immobili **raggiungeranno le 160.000 entro la fine del 2023**, prevedendo un **ulteriore aumento del 10% nel 2024**. Tuttavia, il rapporto sottolinea che le aste non risolvono la situazione, portando a una durata sempre più lunga, costi elevati e una perdita media del 45% del valore dell'immobile.

La voce degli esperti: "storture del sistema"

Gianfranco Dote, CEO di Save Your Home, si erge come una voce autorevole nel contesto dell'emergenza mutui, lanciando **un appello pressante per l'adozione di soluzioni concrete** e innovative. La sua proposta di cartolarizzazione a valenza sociale emerge come un faro nella tempesta finanziaria che minaccia le famiglie italiane. Questo audace approccio potrebbe **rappresentare un vantaggio contro la perdita delle abitazioni** da parte dei debitori, aprendo la strada a un trasferimento degli immobili a una società immobiliare veicolo d'appoggio (Reoco) e alla loro successiva concessione in locazione.

Questa visionaria proposta non solo mira a **preservare le case delle famiglie**, ma va oltre, garantendo la **continuità occupazionale per i debitori**. Il concetto di cartolarizzazione a valenza sociale si rivela come uno strumento versatile, capace di adattarsi alle esigenze del momento e di offrire una soluzione su misura per chi si trova in situazioni di difficoltà finanziaria.

Nell'implementare questo approccio, non solo si proteggerebbe il patrimonio abitativo delle famiglie, ma si creerebbe anche **un'opportunità per il trasferimento degli immobili** a entità specializzate nel settore immobiliare. Questo, a sua volta, potrebbe contribuire a stabilizzare il mercato, mantenendo le proprietà immobiliari sotto la gestione di società competenti come Reoco.

Il ruolo cruciale dell'educazione finanziaria

Alessandra Staderini, del Servizio Educazione Finanziaria di Banca d'Italia, sottolinea **l'importanza dell'educazione finanziaria**. Con il 40% delle

famiglie indebitate che non comprende che gli interessi del mutuo sono legati al debito contratto con la banca, diventa chiaro quanto sia essenziale preparare le persone a prendere decisioni finanziarie consapevoli. Il disegno di legge Capitali, in esame alla Camera, propone **l'introduzione dell'educazione finanziaria come materia nelle scuole**, cercando di affrontare la radice del problema.

Mentre sempre più persone si rivolgono agli immobili all'asta in un mercato immobiliare in crisi, è essenziale valutare attentamente l'opzione. I dati indicano un aumento delle aste, ma le sfide e i rischi sono significativi. Affrontare l'emergenza mutui **richiede soluzioni innovative**, come la cartolarizzazione a valenza sociale proposta da esperti del settore.

Inoltre, un approccio educativo è **fondamentale per garantire che le persone prendano decisioni finanziarie informate**. Acquistare immobili all'asta **può essere una scelta vantaggiosa**, ma solo con una comprensione approfondita del contesto e delle soluzioni disponibili.