

Mutui che si prendono il 60% del reddito La risposta delle cartolarizzazioni sociali

Analisi di Nomisma e **SalvaLaTuaCasa**: pressione crescente sulle famiglie, impreparate a gestire l'aumento delle rate rimaste a tasso variabile. Servono strumenti e scelte sagge contro il rischio di un boom di case all'asta



LARIA SOLAINI
Milano

Sui mutui per l'acquisto della casa il rialzo dei tassi si è tradotto in un calo del 40% delle erogazioni. Si prevede una crescita del 10% sul numero delle aste immobiliari, mentre un milione e 200mila famiglie con mutuo a tasso variabile si vedono erodere il 60% del proprio reddito dalla rata mensile.

Segnali preoccupanti che ben dipingono i grandi disagi abitativi messi in luce dall'Osservatorio di SalvaLaTuaCasa, promosso dalla società benefit Save Your Home e realizzato con il contributo della società di consulenza Nomisma.

La politica monetaria restrittiva della Banca centrale europea che ha avuto una pausa soltanto lo scorso 26 ottobre, dopo una serie di dieci rialzi consecutivi, ha spinto il sistema bancario verso maggiore prudenza e politiche di erogazione più selettive. In un anno i tassi sono risaliti ai livelli di dieci anni fa, mentre è diminuito il reddito disponibile per le famiglie: si stima che il 79% degli italiani abbia un reddito lordo inferiore ai 30mila euro annui, con il 31% dei contribuenti che addirittura non supera i

10mila euro. E da qui si spiega la contrazione di mutui erogati. Dopo il Covid e fino all'inizio del 2022 l'indebitamento per l'acquisto di abitazioni è stato sostenuto dal basso costo dei finanziamenti e il differenziale contenuto tra tassi fissi e variabili ha fatto sì che molte famiglie si orientassero verso la scelta del tasso fisso, di fatto, limitando la loro esposizione al rischio di tasso e pagando interes-

si non molto più alti rispetto a quelli che avrebbero pagato con il variabile. La conseguenza è stata che la quota di mutui in essere a tasso variabile, che aveva raggiunto il valore massimo nel 2014 (74,3%), è scesa oggi al 36%: vale a dire un milione e 200mila famiglie italiane con un mutuo a tasso variabile. Una quota che resta elevata nonostante surroghe per oltre 60 miliardi dal 2012 a oggi e sostituzioni di mutui che appaiono una soluzione d'emergenza e tardiva rispetto agli aumenti preesistenti, che fissavano le rate mensili su valori molto meno sostenibili.

Secondo i dati di Banca Italia sull'economia delle Regioni italiane, alla fine di giugno del 2023 la quota di famiglie con mutui era compresa fra il 10% nel Mezzogiorno e il 17% nel Nord Ovest. La rata mediana del Nord Est era prossima a

quella del Centro (circa 600 euro) e maggiore di oltre 50 euro a quella del Sud e delle Isole. Ma, dai dati dell'Osservatorio **SalvaLaTuaCasa**, emerge anche come la rata di un mutuo a tasso variabile oggi raggiunga livelli di allerta per tutte le fasce di reddito fino almeno a 1.900 euro netti mensili, con un peso che ar-

riva a superare il 60% del reddito netto di queste famiglie. Peraltro le attese future sul costo del denaro in aumento lasciano intendere che per molte famiglie risulterà difficile un pieno recupero del precedente reddito disponibile.

In mancanza di misure efficaci, il forte rialzo dei tassi potrebbe causare un peggioramento della rischiosità del credito, con impatti negativi sia per le famiglie sia per gli istituti di credito. E tale situa-

zione si rifletterà probabilmente anche sul mercato delle aste con un aumento previsto per il 2024 del 10% rispetto al 2023 per cui si stima un numero di aste compreso tra le 150-160mila. Le aste immobiliari presentano molte criticità di sistema ed effetti negativi per banche e famiglie: i prezzi di aggiudicazione dimezzano il valore dell'immobile rispetto alle quotazioni di mercato, e la lunghezza e l'onerosità dei procedimenti riducono ulteriormente il ricavato effettivo, lasciando ampie quote di scorporo a danno di creditori e debitori.

«Per difenderci da questa emergenza - ha spiegato Gianfranco Dote, ceo di Save Your Home - invitiamo la politica e gli istituti di credito a considerare nei processi di smaltimento del debito lo strumento della cartolarizzazione a valenza sociale, uno strumento che ha come risultato quello di trasformare un debitore insolvente in un debitore solvibile». Nello specifico, 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. Questo potrebbe proteggere le stesse famiglie in difficoltà, con il debito contratto, garantendo loro di rimanere nella stessa casa, vivendo in affitto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

