

Imprese

Mercato casa, contro il caro mutui utilizzare la «cartolarizzazione sociale»

di M.Fr.

08 Novembre 2023

La proposta dell'Osservatorio «Save Your Home» per salvare sia le famiglie sia il valore dell'abitazione

NT+ Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

La progressiva inaccessibilità ai mutui per l'acquisto di un'abitazione è attualmente la principale zavorra al mercato immobiliare. Lo dicono da tempo dati provenienti da varie fonti qualificate. Al punto che c'è chi parla ormai di una vera e propria emergenza. Un'emergenza dal doppio risvolto. Con il ritorno dei tassi ai livelli di dieci anni fa il mutuo è infatti un'emergenza sia per chi ce l'ha (a tasso variabile), sia per chi lo vorrebbe ma non se lo può permettere. L'ultimo grido di allarme arriva dalla società benefit Save Your Home (Syho) e dalla seconda edizione del suo osservatorio "Salva La Tua Casa", realizzato con il contributo di Nomisma e presentato a Roma l'8 novembre. L'Osservatorio contiene molti numeri sulla ricognizione del fenomeno ma anche una proposta per superare l'attuale fase di difficoltà per mutuatari e istituti di credito.

Mutui casa, erogazione e tassi nel periodo 2012-2023

Fonte: Osservatorio Salva La Tua Casa (Save Your Home - Nomisma)

◀ Stampa



Secondo l'osservatorio il 79% degli italiani ha un reddito lordo inferiore a 30mila euro annui, con il 31% dei contribuenti che addirittura non supera i 10mila euro. Anche facendo una certa tara a questi dati - se si confrontano, da una parte, i dati su redditi dichiarati al fisco e, dall'altra, consumi e stile di vita, emerge una certa discrepanza - è innegabile che ci sia, per dirla con lo studio Syho, una «quota crescente di italiani con un budget insufficiente per la gestione delle spese ordinarie e degli imprevisti», visto che i tassi sono risaliti ai livelli di dieci anni fa. L'osservatorio Syho conferma che l'impatto sul mercato dei mutui si è avvertito chiaro e forte: «il rialzo dei tassi - si legge - si traduce in un calo del 40% di erogazioni nei primi 9 mesi del 2023». C'è poi da considerare che su 3,5 milioni di famiglie italiane con un mutuo in corso, per un valore complessivo di oltre 430 miliardi di euro, più del 36% ha sottoscritto un mutuo a tasso variabile. Una componente che «resta elevata nonostante surroghe per oltre 60 miliardi dal 2012 ad oggi». Surroghe, peraltro, che, secondo l'Osservatorio, «appaiono una soluzione d'emergenza e tardiva rispetto agli aumenti preesistenti, che fissa inevitabilmente le rate mensili su valori elevati e molto meno sostenibili». Ed ecco la proposta, presentata dal Ceo di Save Your Home Gianfranco Dote. «Vogliamo invitare la politica e gli istituti di credito - spiega - a considerare nei processi di smaltimento del debito la cartolarizzazione a

valenza sociale, uno strumento win-win per tutte le parti in causa». «Invitiamo la politica e gli istituti di credito - aggiunge - 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».

Concretamente, «le operazioni di cartolarizzazione a valenza sociale - si legge nell'osservatorio - 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». In questo modo nella relazione tra mutuatario e istituto di credito si inserisce anche un altro protagonista con il ruolo di investitore. Va anche detto che il meccanismo non si rivolge a tutti coloro che sono in difficoltà ma solo ai «debitori meritevoli».

Aste immobiliari nel periodo 2019-2024 (2023 e 2024 previsioni)

Fonte: Osservatorio Salva La Tua Casa (Save Your Home - Nomisma)

IL MERCATO DELLE ASTE

ANCORA DISTANTI I LIVELLI PRE PANDEMIA. PREVISIONI DI CRESCITA DA INIZIO 2024



Lo schema si configura anche come un'azione preventiva volta rispetto a un fenomeno che potrebbe danneggiare chi ha erogato il credito. Sempre l'osservatorio Syho stima infatti che l'insostenibilità della rata di mutuo porterà, nel 2024, a un aumento del 10% del numero di aste immobiliari rispetto alle 150-160mila stimate quest'anno. «Le aste immobiliari - sottolinea l'Osservatorio - 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».

Il Sole 24 ORE aderisce a The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com]

Il Sole
24 ORE