

Rispunta Prodi con la proposta del fondo salva-famiglie

Una casa all'asta ogni ora Il mattone scenderà ancora

I prezzi sono ai minimi ma l'aumento delle esecuzioni (+57% dal 2011) nei tribunali fa temere nuovi cali. E dietro l'angolo c'è la svendita di Npl

■ ■ ■ ANTONIO SPAMPINATO

■ ■ ■ Quotazioni immobiliari in forte ribasso, tassi sui mutui ai minimi storici e rendimenti accettabili, se paragonati a quelli sui titoli pubblici, ottenibili dagli affitti. Tutto questo potrebbe far pensare a una buona opportunità di investimento. Ma le incognite sul mattone restano molte. Tanto da far dire a Salvatore Graziano, direttore investimenti di SoldiExpert, società di consulenza indipendente, che «la discesa dei prezzi potrebbe non essere terminata e il mattone è diventato sempre più affare da professionisti del morde e fuggi».

Dice Graziano: vendere una casa non è esattamente la stessa cosa che vendere un titolo azionario o un'obbligazione quotata. Vero. Però se si vuole cedere un titolo azionario che ha ridotto il suo valore del 30% lo si fa obbligatoriamente al prezzo di mercato, mettendo "a bilancio" la corposa perdita. Il problema nell'immobiliare è che il proprietario fa molta fatica ad accettare il crollo delle quotazioni e, se vuole disfarsene, in genere prova a vendere l'appartamento a un prezzo più alto del valore di mercato, con il rischio di tenerlo sul groppone per anni. Se avesse il polso del settore e lo quotasse da subito al prezzo reale, probabilmente riuscirebbe a venderlo molto più velocemente, spiazzando la concorrenza più cara.

C'è però un "settore" che scambia i beni immobiliari a prezzi anche più bassi di quelli di mercato (contribuendo così a deprimere ulteriormente il

comparto) e che infatti è in piena espansione: la vendita all'asta degli immobili acquistati con i mutui che non vengono

rimborsati. Lo scorso anno, si legge nel report di SoldiExpert, le esecuzioni nei tribunali italiani hanno toccato quota 225.000: 26 immobili vanno all'asta ogni ora, 630 al giorno. E le proiezioni del 2016 parlano di oltre 250.000. Secondo uno studio del network professiona-

le Opicons, dal 2011 al 2014 le aste di immobili sono aumentate del 57,94 per cento. La crisi dunque ha fatto sì che molti mutuatari non riescono a onorare il debito con le banche, le quali pignorano l'immobile e lo rivendono all'asta.

D'altra parte il problema dei

"non performing loans" - non tutti i crediti deteriorati hanno però immobili in garanzia - sta zavorrando le quotazioni degli istituti di credito. La cessione periodica di questi crediti è diventata per le banche un obbligo. E questo per un valore che raramente supera il 20% del credito originario. Le società di recupero crediti possono dunque "svendere" gli immobili guadagnandoci ugualmente.

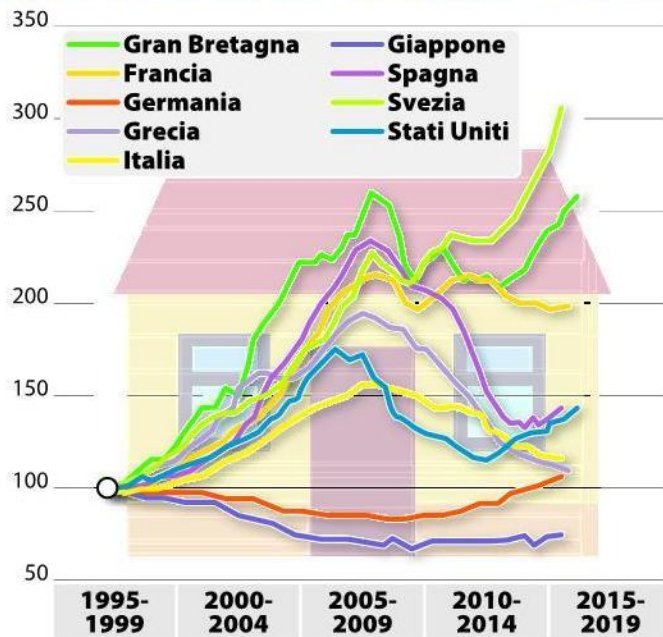
In un recente editoriale su *Il Messaggero*, l'ex premier Romano Prodi è intervenuto sul tema: «Le sofferenze relative alle sole famiglie ammontano a circa 34 miliardi, di cui 20,2 assistite da garanzia reale. Si tratta nella quasi totalità di sofferenze derivanti da mutui legati all'acquisto di abitazioni». L'importo medio erogato è di 120/130 mila euro mentre l'esposizione media residua è di

80/90 mila euro. Sono circa 250 mila le famiglie che rischiano di vedere la propria abitazione pignorata. Le banche dalla cessione dei crediti incasserebbero soltanto 5 miliardi: un disastro per loro e per i proprietari pignorati. Prodi propone la creazione di un fondo pubblico o misto che compri dalle banche questi crediti al doppio, 10 miliardi, acquisendo la proprietà degli immobili che verrebbero dati in affitto agli ex proprietari a un canone "simbolico" medio di 170 euro al mese, con possibilità di riscatto se la situazione dovesse migliorare. «Se correttamente gestito, questo fondo avrebbe una remunerazione del proprio investimento intorno al 5%, senza particolari rischi», sottolinea l'ex premier. E banche, famiglie e mercato immobiliare potrebbero tirare un bel sospiro di sollievo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



QUOTAZIONI MEDIE IMMOBILIARI



P&G/L