Casa: dai mutui CDP un aumento del giro d’affari del mercato di 8 miliardi

13 Settembre 2013

Il Decreto 102/2013 si propone di offrire nuovi strumenti per un rilancio del settore immobiliare residenziale, attraverso un sostegno alle famiglie e alle imprese, con l’obiettivo di ricostituire le condizioni per una ripresa del mercato.

Tra queste l’introduzione di strumenti di finanziamento agevolato per l’acquisto di abitazioni da parte delle famiglie può costituire una delle soluzione per favorire l’accesso al bene casa.

L’Art. 6 consente alla Cassa Depositi e Prestiti di fornire liquidità a medio-lungo termine alle banche per l’erogazione di nuovi mutui alle famiglie attraverso due canali:

· un plafond di 2 miliardi a cui gli istituti di credito potranno attingere per effettuare finanziamenti ai privati;

· l’acquisto di obbligazioni bancarie garantite (covered bond) oppure di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui esistenti per l’acquisto dell’abitazione principale e gli interventi di ristrutturazione e l’efficientamento energetico degli immobili.

La norma accoglie la proposta sviluppata dall’Ance, insieme all’Abi, che mira a favorire l’acquisto di immobili ad alta prestazione energetica.

Con questi fondi messi a disposizione dalla Cassa le banche potranno finanziare l’acquisto dell’abitazione principale e gli interventi di ristrutturazione e l’efficientamento energetico degli immobili.

Per quanto riguarda la possibilità per la Cassa Depositi e Prestiti di acquistare covered bond o titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui, l’idea è quella di fornire, anche in questo caso, liquidità alle banche ad un costo più basso: i covered bond, infatti, hanno, di norma, una rischiosità più bassa rispetto alle obbligazioni normali e, quindi, gli istituti di credito potrebbero sfruttare questo canale di finanziamento per fare provvista a basso costo e applicare, di conseguenza, tassi più contenuti alla clientela finale.

E’ utile, dal punto di vista sociale, ambientale ed economico, che i nuovi mutui, erogati a valere sulle risorse messe a disposizione dalla Cdp, vadano a finanziare l’acquisto di abitazioni “verdi”, ossia costruite con criteri di risparmio energetico (immobili ad alte prestazioni energetiche (classe A e B), ovvero asset esistenti oggetto di ristrutturazione energetica completa e di ristrutturazione in modo da migliorarne le performance energetiche (almeno classe energetica D).

Secondo le stime dell’Ance, nell’ipotesi che la Cdp metta a disposizione altri 2 miliardi di euro sul secondo canale, e che un ulteriore miliardo sia reso disponibile da altri investitori istituzionali, i due strumenti sarebbero in grado di attivare, complessivamente, un giro d’affari del mercato immobiliare residenziale di 8,1 miliardi di euro e nuovi investimenti in costruzioni per 1,3 miliardi di euro con una ricaduta complessiva per l’intera economia di 4,4 miliardi di euro.

12913-Impatto_credito_decreto_casa_Rev1.pdfApri

12913-Sole 24 Ore 13 settembre.pdfApri