

Gli immobili

I dati dei contratti notarili mostrano il calo delle transazioni. Prestiti crollati nelle Isole (-50,6%) e al Sud (-42,8%)

# Mutui e compravendite di case La grande frenata del 2012

## I finanziamenti sono crollati del 39%. Chi tiene? Il centro

ROMA - Non si riprende il mercato della casa in Italia. Dopo la caduta registrata nel secondo trimestre del 2012 (-23,6%), la flessione più forte dall'inizio del 2008, l'Istat certifica ancora un calo del 23,1% dei passaggi di proprietà nel terzo trimestre 2012 rispetto allo stesso periodo del 2011. Guardando ai primi nove mesi del 2012, la caduta diventa così del 21,4%, assolutamente in linea con le stime dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate che parlava di un -25,8% a fine 2012. Scendendo nel dettaglio di quei quasi 135mila immobili venduti o comprati tra luglio-agosto-settembre dell'anno scorso, i trasferimenti di proprietà degli immobili ad uso abitazione o accessori (box e cantine) sono diminuiti del 23%, con picchi nelle Isole (-24,1%), al Nord-est (-23,5%), e al Centro (-22,5%), mentre le flessioni sono più contenute al Nord-ovest (-20,9%) e al Sud (-17,2%). Nelle città metropolitane la situazione sembra meno drammatica (-20,2%), ma nei centri minori si soffre di più (-22,3%). E le cosiddette unità ad uso economico, come uffici, laboratori, negozi, capannoni, sono in profonda crisi, con un record del -25,7%.

Non si compra perché non si hanno più soldi: i mutui (nel 94% dei casi erogati per comprare una casa) registrano una perdita nei primi nove mesi del 2012 del 39,5%, con situazioni critiche nelle Isole (-50,6%) e al Sud (-42,8%). «È una vergogna - commenta il Codacons - Le banche hanno deciso di tenersi i soldi invece che prestarli». Secondo l'associazione a tutela dei consumatori, «quando i soldi li danno, lo fanno talmente a caro prezzo che le famiglie forse farebbero meglio a non prenderli nemmeno, visto che con gli spread attualmente applicati, superiori al 3%, rischiano in futuro, con il rialzo dei tassi, di avere stangate al limite dell'usura». A scoraggiare le famiglie, sarebbero anche le condizioni applicate dalle banche: «Se prima della crisi bastava che il mutuo fosse pari all'80% dell'immobile,

oggi le banche erogano il 60%. Se prima della crisi bastava che il rapporto rata reddito familiare non superasse il 30%, oggi ti chiedono un reddito di quattro volte», conclude il Codacons.

Ma l'Abi, che in totale conta 3 milioni e mezzo di mutui attivi, non ci sta a prendersi tutte le colpe: «È vero che nel 2012 abbiamo erogato un 44% di mutui in meno: ogni anno, fino al 2010, abbiamo dato 32 miliardi di finanziamenti, l'anno scorso ne abbiamo dati solo 18 miliardi. Ma è una follia dire che le banche non vogliono vendere i loro prodotti - replica l'associazione delle banche italiane. - Gli istituti di credito sono in difficoltà: prima di tutto, perché fanno fatica ad acquistare liquidità sul mercato internazionale perché ci costa tre volte più di quanto pagano i tedeschi e due volte più di quanto pagano i francesi». A rendere gravosa l'erogazione di mutui, secondo l'Abi, sono anche le nuove regole che non considerano più obbligatoria la polizza assicurativa in caso di decesso o perdita del lavoro del contraente: «Un freno - sostiene l'Abi - a dare mutui alle giovani coppie con un lavoro a tempo determinato». Nel mirino degli istituti di credito anche le mancate commissioni sull'estinzione del mutuo, volute da Bersani, che scoraggerebbero una banca ad assumersi un impegno gravoso con il rischio di perdere il cliente dopo due anni. E poi ci sono le sofferenze, le famiglie che non pagano per sei-sette mesi consecutivi: nel 2011 erano il 2,5%, oggi il 5,4%. «Sarebbe una follia - conclude l'Abi - concedere mutui a chi dopo un anno rischia il tracollo finanziario».

Lo sanno anche le famiglie: è calato del 50% nell'ultimo anno il numero di soggetti che va in filiale a chiedere un mutuo, e addirittura si è dimezzato il numero di quanti richiedono un preventivo on line, come spiega Roberto Anedda, Direttore Marketing di MutuiOnline,

un sito internet che permette ai consumatori di confrontare le offerte di una cinquantina di insegne bancarie: «Avevamo 400-500 richieste al giorno, ora ne abbiamo circa 200. Prima della crisi il 15% di queste richieste si tramutava in mutuo effettivamente erogato, ora siamo al 10% scarso. I mutui di surroga, che rappresentavano un terzo dei mutui totali, sono quasi scomparsi, perché gli spread medi, che prima erano tra 1,3% e 1,4%, dopo la crisi sono saliti quasi

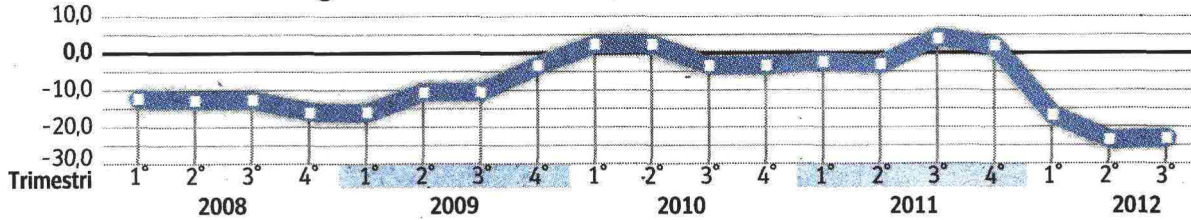
al 4%, quindi non conviene a nessuno più cambiare. Si sono ridotti anche gli importi, poco sotto i 130mila euro, e gli archi temporali: le famiglie preferiscono allungare il debito, dai 20 ai 30 anni, per pagare una rata più bassa. Più che una crisi bancaria - conclude Anedda - è una crisi sociale». Che non accenna a diminuire, almeno stando alle stime di Nomisma: «Se nel 2012 abbiamo chiuso con 440mila compravendite di abitazioni residenziali, con il peggior risultato da venti anni, nel 2013 chiuderemo a 420mila - spiega Luca Don-di - con un ulteriore calo del 5,8% e una riduzione del 5,2% dei prezzi, anche sulle abitazioni nuove». Come se ne esce? Di ricette se ne leggono e sentono tante, ma i costruttori edili sono sicuri che il mercato non stia morendo: «Ci sono 596mila famiglie che hanno bisogno di un'abitazione - dice il presidente dell'Ance Paolo Buzzetti - Bisogna varare un piano che permetta alle banche di emettere titoli, garantiti dalla Bce, per coprire i mutui delle famiglie a rischio. Così si restituirebbe agli italiani il loro sogno di sempre: la casa».

**Valentina Santarpia**

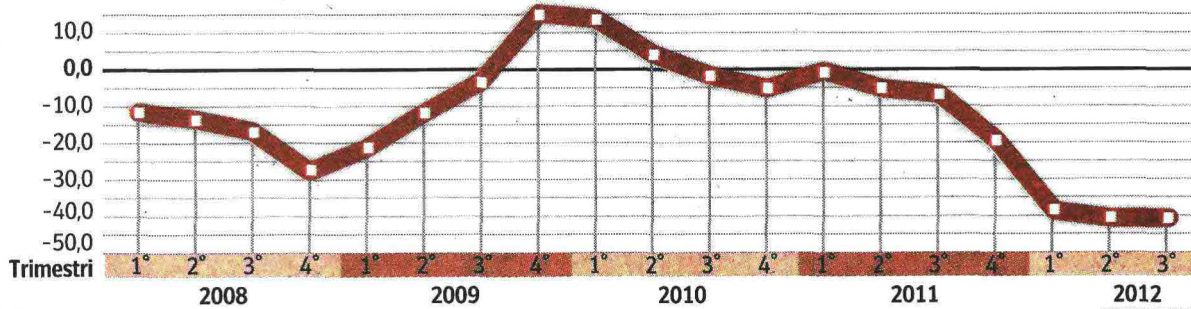
© RIPRODUZIONE RISERVATA

# La crisi del mattone

**Il mercato immobiliare negli ultimi 5 anni** Totale compravendite di unità immobiliari. Variazioni % tendenziali



**Mutui e finanziamenti per la casa e altri immobili** Variazioni % tendenziali



Fonte: Istat

CORRIERE DELLA SERA

