

# Gli italiani non comprano più case

**Nel 2012 solo 448 mila compravendite**, 150 mila in meno di un anno prima. È il livello più basso dal 1985. Pesano la recessione, le imposte e il crollo dei mutui. Gli analisti: **i prezzi possono perdere un altro 15%**

**SANDRA RICCIO**  
MILANO

Gli italiani non comprano più case. Il mercato, dicono i dati diffusi ieri dall'Agenzie delle entrate sul 2012, è in piena retromarcia. L'anno scorso nel nostro Paese sono state scambiate solo 448 mila abitazioni, ben 150 mila in meno rispetto al 2011 e pari a un -25,7% anno su anno. Si tratta del peggior risultato dal 1985, un risultato che fa piombare il settore a livelli minimi raggiunti molto prima che iniziasse la grande crisi.

Un andamento così nero non era stato previsto neanche dagli osservatori più pessimisti. Eppure l'acquisto della casa è sempre stato tra i primi pensieri delle famiglie italiane, pronte a mettere subito i primi risparmi nelle quattro mura.

La crisi ha cambiato anche questa abitudine. «Il mercato ha risentito del pessimismo generalizzato» spiega Luca Dondi, direttore generale di Nomisma. Del resto le aziende chiudono, la disoccupazione è ai massimi e un progetto a lun-

go termine, come quello dell'acquisto dell'immobile, viene rinviato a tempi migliori.

Sul quadro però ha pesato anche il crollo dei mutui. Il mercato dei finanziamenti si è fermato: nel 2012 le erogazioni di prestiti per gli immobili sono praticamente dimezzate ma anche negli anni precedenti viaggiavano a ritmo ridotto.

«I crediti concessi dalle banche sono passati dai 62 miliardi di euro del 2006 ai 25 miliardi del 2012», dice Dondi che poi cita anche un altro

elemento fondamentale che spiega il crollo delle case scambiate: «La riduzione dei prezzi è ancora contenuta e dunque molti stanno ad aspettare» dice.

Per l'esperto un calo importante c'è sì già stato (Nomisma parla di un meno 17-18% dai picchi raggiunti tra la fine del 2007 e l'inizio del 2008) ma è prevedibile che vedremo un'altra parte di ribassi proprio per effetto del credito che è venuto a mancare e che aveva sostenuto il mercato negli anni passati.

Non solo crisi e credito al palo. Tra le diverse cause del crollo in corso gli esperti ci mettono anche l'Imu.

«La nuova tassa sulla casa di fatto è risultata una patrimoniale che ha provocato un enorme choc psicologico in un mercato che era già in difficoltà», dice Paolo Buzzetti, presidente dell'Ance. Per ridare vitalità al settore, e di conseguenza un contributo a tutta l'economia, suggerisce di ripensare l'Imu e di facilitare il credito.

Ma di quanto potrebbero scendere ancora i prezzi? Per Dondi tutto dipenderà dall'andamento dello scenario economico. In mancanza di una ripresa dell'industria accompagnato da un conseguente atteggiamento meno selettivo delle banche, le case potrebbero perdere un altro 15%.

Intanto il forte calo dei prezzi porta con sé anche qualche buona occasione d'acquisto che fino a tre quattro anni fa non si sarebbe vista. «I valori si sono riportati su livelli interessanti ma è anche vero che l'offerta si è accumulata sul mercato ed è sempre più numerosa. Mentre la richiesta, come dicono i dati di ieri, è ancora poca» dice Roberto Anedda, direttore marketing di Mutionline. Tutto a vantaggio di chi vuole comprare: la concorrenza è poca mentre la capacità contrattuale è alta perciò si può cercare di strappare un prezzo più interessante.

**Quotazioni inferiori del 18%  
al picco del 2007 e 2008**  
**Occasioni per chi compra  
ma la richiesta è poca**





I crediti concessi dalle banche per i mutui sono passati dai 62 miliardi di euro del 2006 ai 25 miliardi del 2012

**Luca Dondi**  
direttore generale  
di Nomisma



L'Imu di fatto è risultata una patrimoniale che ha provocato uno choc psicologico in un mercato già difficile

**Paolo Buzzetti**  
presidente  
dell'Ance



I valori del mattone si sono riportati su livelli interessanti. L'offerta si è accumulata ed è sempre più numerosa

**Roberto Anedda**  
direttore marketing  
di Mutonline



**-25,7**

**per cento**

**RISPETTO AL 2011**  
Il calo delle compravendite  
spinge al ribasso  
il valore delle case



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.