

# 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 pren-

dersi 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 sul-

l'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 quan-





ti 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

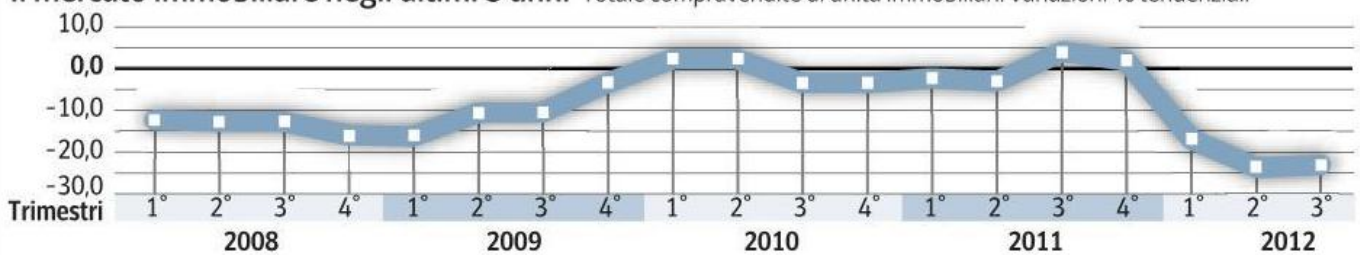
cambiare. Si sono ridotti anche gli importi, poco sotto i 130mila euro, e gli archi temporali: le famiglie preferiscono allungare il debito, dai 20 ai 30 anni, per pagare una rata più bassa. Più che una crisi bancaria- conclude Anedda- è una crisi sociale». Che non accenna a diminuire, almeno stando 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 Dondi- 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**

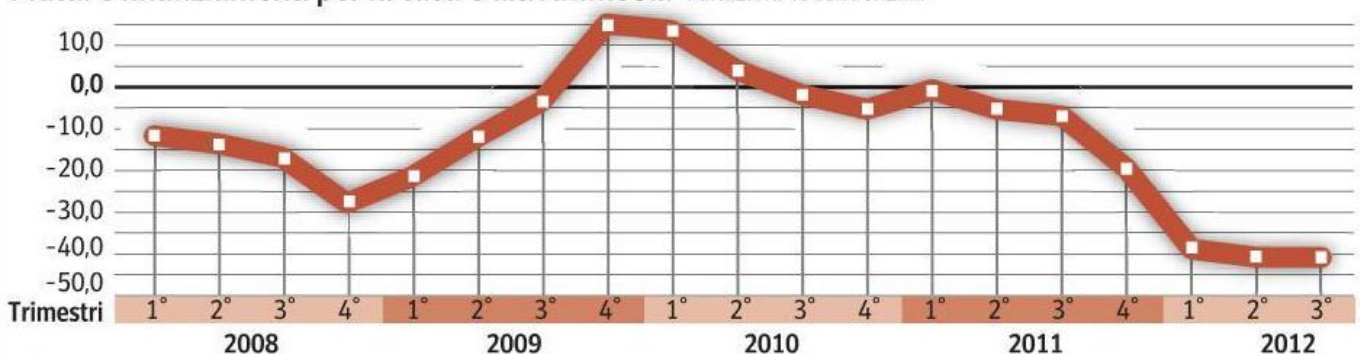
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 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



[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.