

Giovani "emarginati"

Salgono i mutui rottamati Crollano le vendite di hotel

Boom delle surroghe per cambiare le condizioni della rata (42,4%). Il mercato degli alberghi scende del 59% in Europa

■ ■ ■ Fasce deboli in difficoltà, aumento delle sostituzioni e giovani sempre più "emarginati" nella caccia al prestito. Si può sintetizzare così il consueto osservatorio sui mutui pubblicato da MutuiOnline in relazione al mese di luglio del 2008.

Nessuna nuova positiva. Anzi. Numeri e percentuali non fanno che confermare il momento di difficoltà del settore immobiliare e la riduzione della liquidità disponibile sul mercato. Un primo elemento emerge dall'analisi della differenza tra richieste di mutuo per area geografica e le effettive erogazioni. Seguendo le tabelle elaborate dal broker si può vedere come dall'inizio del 2008 le richieste abbiano mantenuto un trend costante sia al Nord che al Cen-

tro-Sud. La vera distanza sta invece nelle effettive erogazioni. Si passa, infatti, dal 45 al 50% al Nord e si scende dal 31,2 al 28,9% al Centro e dal 23,8 al 20,8% al Sud e nelle Isole. Detto in soldoni: le richieste restano costanti, ma gli istituti specializzati limitano le erogazioni a quelle parte del Paese dove c'è maggiore concentrazione di ricchezza.

Ma non solo. L'altro elemento di riflessione riguarda la finalità. Con le richieste di sostituzione del prestito (anche la surroga di una banca rispetto all'altra) che passano dal 38,7% dell'ultima rilevazione al 42,4%. Una crescita che va peraltro in controtendenza con la riduzione delle domande per l'acquisto

della prima casa (passate dal 51,8 al 48,7 per cento).

Questo vuol dire che il sistema finalmente inizia a funzionare (aumentano, infatti, dal 22% al 26,4%, anche i mutui erogati), ma è un'ulteriore indice delle difficoltà dei vecchi sottoscrittori a pagare la rata definita in passato. Mentre i giovani dai 26 ai 35 anni vedono assottigliarsi dal 40,5 al 37,2% la percentuale dei mutui erogati.

MALE GLI ALBERGHI

E nella stessa giornata arriva anche un altro dato, più internazionale, ma altrettanto preoccupante sulla forte flessione per le compravendite di immobili nel settore alberghiero che, nei primi sei mesi del 2008, hanno registrato un calo del 76% per un

controvalore complessivo di 13,9 miliardi di dollari.

A subire maggiormente la contrazione è stata l'America (-81%), seguita da Asia (-67 per cento) ed Europa, Medio Oriente e Africa (-59 per cento). I dati emergono dall'ultimo studio di Jones Lang LaSalle Hotels che sottolinea come, nonostante la crisi dell'immobiliare, il mercato degli alberghi resti comunque su valori superiori rispetto al 2002 e 2003 quando, dopo l'11 settembre le compravendite nel primo semestre crollarono a 3,6 miliardi. Il mercato degli hotel - continua lo studio - sta cambiando: le difficoltà di accesso al credito privilegiano le operazioni inferiori ai 100 milioni e gli operatori tradizionali rispetto al private equity.

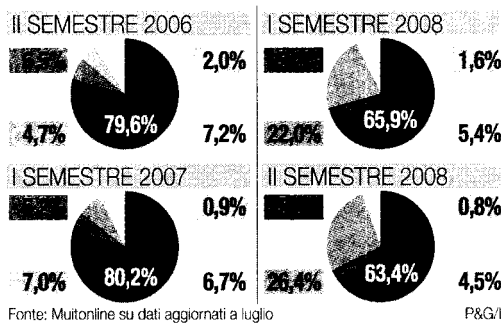
T. DES.

LA DISTRIBUZIONE DEI PRESTITI PER AREA GEOGRAFICA

	Nord	Centro	Sud
I sem. 2006	42,2%	34,5%	23,3%
II sem. 2006	43,0%	33,8%	23,2%
I sem. 2007	42,9%	34,3%	22,8%
II sem. 2007	46,7%	32,2%	21,0%
I sem. 2008	45,0%	31,2%	23,8%
II sem. 2008	50,3%	28,9%	20,8%

PER FINALITÀ

	Acquisto prima casa	Acquisto seconda casa	Sostituzione	Consolidamento	Ristrutturazione
I SEMESTRE 2006	2,3%	80,8%	7,6%		
II SEMESTRE 2007	1,2%	69,7%	4,1%	19,9%	



Fonte: MutuiOnline su dati aggiornati a luglio

