

**Immobiliare.** Nel 2007 meno compravendite

# Mutui ipotecari, in discesa del 9,2% i capitali erogati

**Paolo Bricco**  
MILANO

In pochi se ne sono accorti, ma la prima delle bolle immobiliari è esplosa da tempo.

Ieri l'Agenzia del territorio, soggetto terzo che sulle analisi di mercato non ha alcun tipo di conflitto di interessi, ha delineato con la inequivocabilità dei suoi numeri uno scenario abbastanza preoccupante.

Già nel corso del 2007, infatti, secondo il Rapporto sui mutui ipotecari destinati all'acquisto di abitazioni, si è assistito ad una notevole flessione del capitale erogato e del numero di compravendite. L'ammontare complessivo, che nel 2006 si era attestato a 52,1 miliardi di euro, è infatti sceso a 47,4 miliardi, con un decremento del 9,2 per cento. In Italia, su una voce tanto essen-

le per capire la reale fisiologia del mercato, si è verificato un calo che, dunque, si è registrato ben prima della crisi dei *subprime* che ha demolito il mercato immobiliare americano e ha attivato una recessione globale in grado di minare anche il mattone continentale. Nel 2007, su un totale di 815.204 abitazioni, 370.141 sono state acquistate con mutuo: il 45,4%, contro il 48% del 2006. La durata media dei mutui era di 19 anni nel 2004 ed è diventata di 23 anni nel 2007. Il capitale erogato per unità immobiliare è passato mediamente dai 108.200 euro del 2004 ai 128.200 nel 2007, con un incremento del 18,5 per cento. Il numero di compravendite con mutuo ipotecario, nel 2006, era stato di 408.969: un calo a 370.141 significa, nell'arco di un anno, una erosione del 9,5 per cento.

«Questi dati - commenta Luigi Campiglio, economista dell'Università Cattolica di Milano - sono rilevanti per una duplice ragione: prima di tutto perché sono stati elaborati da un soggetto per definizione indipendente come il fisco; quindi, perché indicano già nel 2007 alcune spinte verso il basso di un mercato immobiliare che non può non avere subito ulteriori rallentamenti quest'anno. Interessante notare come, nel 2007, la decelerazione di questo mercato abbia riguardato tutto il Paese».

Naturalmente, l'entità di questa decelerazione è stata maggiore al Nord. «Nei grandi centri urbani - osserva Gandomenico Piluso, storico economico dell'Università di Siena specializzato in vicende creditizie e in analisi immobiliari - il mercato era stato più

dinamico. È quindi naturale che lì incominci un vero e proprio ripiegamento. Questi numeri sono significativi perché fotografano esattamente il meccanismo iniziale dell'esplosione della bolla: nel 2007 i prezzi tengono ancora, benché inizino a flettere nel secondo semestre, a fronte però di un robusto calo del numero di transazioni».

Questi dati, dunque, vanno inseriti in un contesto italiano e internazionale estremamente complicato: «Lo scenario - riflette Piluso - è da anni Trenta. Allora, in tutta Europa nel giro di pochi anni ebbero cali compresi fra il 20 e il 30%, con picchi del 50 per cento in Inghilterra. Con bassa inflazione, o addirittura con la prospettiva della deflazione, queste erosioni di valore saranno perfino nominali».

paolo.bricco@ilssole24ore.com

**I FATTORI CRITICI****23****Gli anni di durata del mutuo**

Nel 2007 la durata media del mutuo è diventata di 23 anni. Soltanto tre anni prima, il lasso di tempo era di 19 anni.

**-9,5%****Compravendite in flessione**

Nel 2007 il numero di compravendite con mutuo ipotecario è stato di 370.141. Nel 2006, erano state 408.969. Il calo, dunque, è stato del 9,5% in un anno.

**50%****Il crollo del mattone nei '30**

Il maggior deprezzamento, in Europa, dei valori immobiliari si è verificato negli anni Trenta. In Inghilterra si arrivò a una flessione del 50%.

**LO SCENARIO**

I primi segnali della crisi monitorati dall'Agenzia del territorio vanno inseriti in un quadro depressivo. Il pericolo della deflazione

