

Stati Uniti. In aumento le richieste di rinegoziazione dei mutui dopo il taglio dei tassi di interesse

Usa, calo record delle case

Le vendite di immobili sono crollate, a novembre, dell'8,6%

Marco Valsania
NEW YORK

La crisi immobiliare non dà tregua all'economia americana. Le vendite di abitazioni esistenti sono cadute dell'8,6% in novembre, una flessione mensile record al livello di 4,49 milioni di unità l'anno. E anche le nuove case hanno sofferto un declino, pari al 2,9%, al passo annuale di 407mila l'anno. Rispetto all'anno scorso le vendite sono diminuite ancor più bruscamente, del 10,6% e del 35,3 per cento.

I dati hanno denunciato altri sintomi di continue bufere sul mercato: il prezzo medio delle abitazioni esistenti, riportato dall'associazione di settore National Realtors Association, è scivolato del 13,2% a 181.300 dollari nell'ulti-

mo anno. Una discesa senza precedenti da quando i dati hanno cominciato a essere analizzati nel 1968, che non è però bastata a stimolare gli acquisti. Il prezzo mediano, calcolato dal Dipartimento del Commercio, è a sua volta caduto dell'11,5% a 220.400 dollari. Le nuove case invendute, inoltre, secondo il Governo erano a fine novembre 347mila, "scorte" che al ritmo attuale di vendite occorrerà ben 11,5 mesi, quasi un anno intero, per smaltire. Questo dato per le abitazioni esistenti è stato simile: 11,2 mesi.

«Il rapido peggioramento delle condizioni occupazionali, di Borsa e della fiducia dei consumatori ha danneggiato le vendite» ha dichiarato Lawrence Yun, capoeconomista della National Realtors As-

sociation. Yun ha invocato soccorsi pubblici: «Occorrono incentivi per rilanciare il mercato». La generale crisi economica è stata confermata ieri anche dal riesame delle statistiche sulla crescita: nel terzo trimestre il Prodotto interno lordo americano si è contratto dello 0,5%, una percentuale invariata rispetto alle originali stime. Il declino del Pil, secondo gran parte degli analisti, dovrebbe tuttavia aggravarsi nel corso del quarto trimestre - forse fino a una contrazione del 6% - rivelando la profondità della recessione.

L'unico segno incoraggiante, sul fronte immobiliare, è arrivato negli ultimi giorni da un aumento delle richieste di mutui. A stimolare le domande è stato il calo dei tassi di interes-

se, che ha fatto seguito agli allentamenti di politica monetaria della Federal Reserve e ad altre iniziative federali di sostegno al mercato quali piani di acquisti obbligazionari da parte della stessa Banca centrale. Stando a quanto riportato dagli istituti di credito le richieste sono raddoppiate anche prima dell'ultimo intervento della Fed la scorsa settimana e da allora sono aumentate di un altro 25 per cento.

La cautela è tuttavia d'obbligo: in gran parte si tratta di richieste per rifinanziare mutui, in modo da alleggerire i loro oneri, non per effettuare nuovi acquisti. Bank of America, uno dei colossi dei prestiti immobiliari, ha rivelato che finora in dicembre solo il 24% delle richieste riguarda mutui destinati a comprare abitazioni.

marco.valsania@ilssole24ore.com

Più rinegoziazioni

- La domanda di mutui per la casa, negli Stati Uniti, è raddoppiata nelle due settimane successive all'annuncio della Federal Reserve di acquisire obbligazioni ipotecarie con l'obiettivo di aiutare a riequilibrare gli andamenti del mercato immobiliare
- Con i mutui a rateizzazione trentennale al 5,2% di interesse medio, sta crescendo il numero di mutuatari che si rivolgono agli istituti di credito per ottenere condizioni di prestito più favorevoli e abbassare i costi
- Il numero di prestiti rinegoziati al ribasso è cresciuto del 16% nel terzo trimestre del

2008, raggiungendo quota 133mila. Le stime dell'Office of the Comptroller of the Currency dicono che il 55% di questi, tuttavia, è a rischio di default entro i primi sei mesi dalla ricontrattazione delle nuove rate

Immobiliare in calo

Per il mercato immobiliare è sempre crisi profonda negli Stati Uniti: a novembre il calo delle vendite di case esistenti è stato dell'8,9%, il dato peggiore da quando la rilevazione è stata istituita nel 1968. Non si vendono neppure le nuove abitazioni, in declino del 2,9%. Scende del 13% anche il prezzo medio degli immobili

NON SI COMPRA

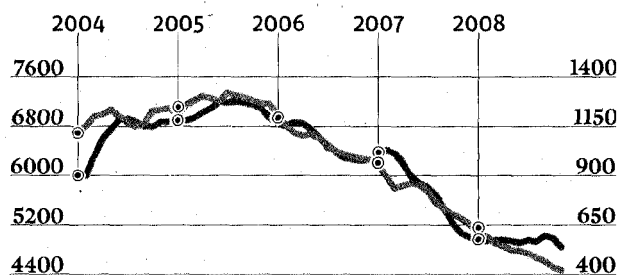
Cresce lo stock di «scorte»: per smaltire le costruzioni invendute ci vorranno 11 mesi. Confermata la contrazione del Pil nel III trimestre (0,5%)

MERCATO DEPRESSO

USA - VENDITE DI CASE

Dati destagionalizzati, dati in migliaia - Media mobile in tre termini

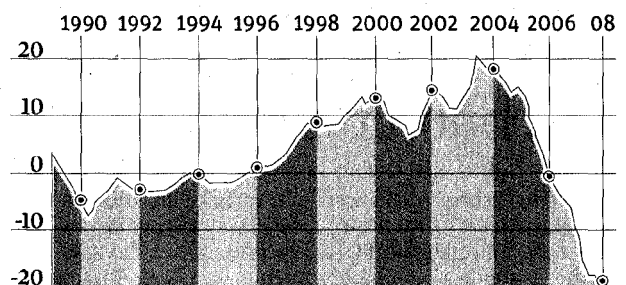
— Esistenti (sx) — Nuove (dx)



Fonte: elab. Il Sole 24 Ore su dati Us Bureau of the Census e NAR

IL CROLLO DEI PREZZI

Case Usa, variazione percentuale annua S&P Case-Shiller, 10 city composite



Fonte: S&P Case-Shiller