

# Casa, gelata su mutui e compravendite

Nomisma: al netto delle sostituzioni crollo del 25%. Sofferenze a quota 7 miliardi

**ROSA SERRANO**

ROMA — Mutui per la casa, il dato è in picchiata. Nomisma stima che i "nuovi" finanziamenti immobiliari registreranno una riduzione di circa il 25%, quest'anno rispetto al 2007. È la prima volta che succede da dieci anni ad oggi. Inevitabile anche l'impatto di questa tendenza sulle compravendite di case. In netta crescita infine le famiglie che non riescono a sopportare la rata del mutuo.

La battuta d'arresto della domanda di mutui è dovuta a più fattori. Incide il forte aumento dei tassi d'interesse sui mutui, che sono dunque più cari; e pesa anche la scarsa liquidità delle famiglie (che non comprano l'abitazione allo stesso ritmo degli anni scorsi). Terzo fattore

decisivo è la maggiore selettività delle banche che, in risposta alle tensioni finanziarie, sono tornate prudenti quando devono concedere un credito. Applicano, in pratica, il vecchio criterio per cui la rata mensile del mutuo non deve superare un terzo netto del reddito di chi compra la casa. Non solo: gli istituti bancari stanno anche attenti al rapporto tra l'ammontare del mutuo e il valore dell'immobile, mentre tendono a rifiutare finanziamenti di lunga o lunghissima durata. «A indurre le banche ad una maggiore selettività - dice spiega Luca Dondi, economista di Nomisma - ha contribuito il continuo peggioramento degli indici sulla rischiosità del credito».

I mutui più cari e le banche più prudenti fanno sì che le

compravendite sono andate giù in picchiata nel 2008. Si prevede un calo di circa il 15% delle compravendite per il solo comparto residenziale (casa per famiglie). Quest'anno, le case vendute potrebbero essere 100 mila in meno rispetto al 2007. La diminuzione delle compravendite sarà più consistente nelle grandi città, con cali dal 5 all'8%. Per incoraggiare gli italiani all'acquisto servirebbe un calo dell'Euribor (il tasso di riferimento dei mutui a tasso variabile). Peraltro, il tasso che la banca ci pratica non sempre si abbassa subito all'abbassarsi dell'Euribor, ed anche questo è un problema.

Da Nomisma arriva un'ulteriore segnalazione: molte famiglie non riescono ad onorare il mutuo oppure devono chiedere tempi più lunghi per pagarlo. Ne consegue che le sofferenze immobiliari supereran-

no, sembra, i 7 miliardi di euro. Il centro studi definisce quindi «sottodimensionato» il dato di 5,6 miliardi di sofferenze che ha elaborato la Banca d'Italia. Questa situazione allarma le banche. In caso di mancato pagamento del mutuo, gli istituti bancari impiegano fino a 6 anni per prendersi la casa attraverso il meccanismo delle esecuzioni immobiliari (i tempi lunghi sono effetto delle pastoie della giustizia civile).

Lo scenario di Nomisma viene confermato dall'Osservatorio di MutuiOnline, che racconta di migliaia di persone a caccia di un mutuo più leggero rispetto a quello inizialmente sottoscritto. Le sostituzioni del mutuo sono passate dal 2,2% del secondo semestre del 2005 al 21,9% del primo semestre di quest'anno, per attestarsi a quota 32,3% nel periodo luglio-settembre.

## I numeri



**-25%**

### MUTUI ACCESI

In calo di un quarto nel 2008 rispetto al 2007



**-100 mila**

### CASE VENDUTE

In calo le abitazioni vendute soprattutto nelle grandi città



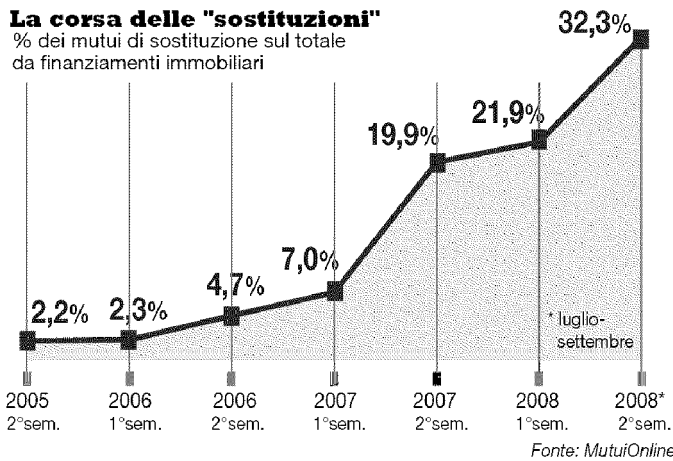
**7 mld**

### SOFFERENZE

Le famiglie non pagano il mutuo oppure tardano

## La corsa delle "sostituzioni"

% dei mutui di sostituzione sul totale da finanziamenti immobiliari



## Le transazioni nel settore residenziale segnano un calo del 15%



**Pesano l'aumento dei tassi e la maggiore prudenza delle banche**

