



## L'INCHIESTA

# Tassi alti e prezzi alle stelle ora la casa si è fatta sogno

GIULIANO BALESTRERI



Il sogno tutto italiano della casa di proprietà è diventato una chimera. Il mattone, bene rifugio per eccellenza, è oggi un investimento per pochi: società immobiliari, redditi medio alti. - Pagine 22-23



EMMEVI

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



045688



## LA CRISI DEL MATTONI

IL CASO

# Casa perduta

Nel 2023 atteso un crollo delle compravendite di prime abitazioni: -17%. Tonfo dei mutui comprare è un affare per ricchi: a parità di reddito dimezza il valore degli immobili accessibili

GIULIANO BALESTRERI

Il sogno tutto italiano della casa di proprietà è diventato una chimera. E il mattone, bene rifugio per eccellenza del Paese, è oggi un investimento per pochi: società immobiliari e redditi medio-alti (più alti che medi). I numeri del Consiglio nazionale del notariato registrano nei primi due mesi dell'anno un calo del 2,7% di tutte le compravendite (sia prime che seconde case; sia tra privati che tra imprese, ndr) e una contrazione molto decisa nell'accensione dei mutui: -23,56%. Un tracollo accentuato dalla stretta avviata la scorsa estate dalla Bce per contrastare la corsa dell'inflazione. E a fine anno il calo atteso è del 10,1%: per avere un quadro più chiaro della situazione in cui versa il Paese, però, è necessario leggere il combinato disposto dei numeri dei notai con quelli dell'erosione dei conti correnti.

«L'aumento dei tassi ha reso molto più complesso ottenere un mutuo per la casa dei propri sogni» spiega Nicoletta Pappucci di Mutuonline.it che poi aggiunge: «Se un anno e mezzo fa una famiglia media con uno stipendio di 33 mila euro l'anno poteva permettersi di acquistare un immobile da 400.000 euro con un mutuo a 30 anni, oggi può permettersi solamente un immobile da 255.000, pagando una rata mensile oltre il 50% più alta». Rispetto a gennaio dello scorso anno, infatti, la rata di un mutuo variabile da 160 mila euro è aumentata del 43% da 694 a 995 euro; per un mutuo a 30 anni l'impatto è ancora maggiore: da gennaio 2022 la rata è aumentata del 72% da 472 a 800 euro.

Ed ecco che la corsa dei tassi d'interesse si lega a doppio filo con l'erosione dei risparmi sui conti correnti. Tra dicembre 2022 e marzo 2023, i depositi degli italiani - privati e imprese - sono calati di 50 miliardi di euro. Per far fronte all'aumento del costo della vita, certamente, ma anche per ridurre il più possibile gli interessi da pagare: e così chi vuole comprare casa utilizza quando più possibile capitali propri. Magari ricorrendo anche a donazioni o eredità dei famigliari: un trend che spiega come mai i mutui diminuiscano più delle compravendite.

E che trova la sua controprova nell'analisi di Mutuonline.it secondo cui nel 2023 i finanziamenti inferiori al 60% del valore dell'immobile sono aumentati del 13,6% rispetto allo scorso anno.

«È impressionante - spiega il Consiglio nazionale del notariato - come il numero di mutui concessi, e in percentuale il capitale erogato, siano in forte flessione, quasi ad evidenziare il fatto che le persone stiano acquistando case più coi propri capitali rispetto al passato, a causa del forte aumento dei tassi di interesse». Tuttavia, nonostante la forte discesa dei mutui, la riduzione del capitale erogato è, in realtà, inferiore e segna un -20,7%, scendendo dai 10,2 miliardi nel primo bimestre 2022 a 8,1 miliardi a gennaio-febbraio 2023.

«Il mercato è in sofferenza» ammette Mario Breglia presidente di Scenari Immobiliari che però, poi, mette in guardia da allarmismi eccessivi: «I dati di quest'anno si confrontano con il 2022 che ha registrato il secondo miglior risultato di sempre con 780 mila compravendite». A preoccupare l'esperto, però, è l'aumento costante che costi correlati all'ac-

quisto di una casa: «Al netto di Milano e poche altre realtà, i prezzi immobiliari delle città cosiddette medie non è cambiato molto.

Ad essere esplose sono le quotazioni della materie prime che a cascata si riverberano su cucine, finestre e ristrutturazioni. Il prezzo vero di una casa è aumentato del 25% per costi vivi che quasi nessuno considera».

A complicare la situazione poi c'è una carenza strutturale di offerte che concorre a tenere alti i prezzi dove c'è una domanda strutturale di alloggi: i cantieri avviati prima del Covid hanno venduto tutto - quasi - sulla carta; e dopo la pandemia l'aumento dei costi ha messo in crisi l'intero comparto edile, al netto della boccata d'ossigeno arrivata dal bonus 110%, che si poi rivelata un'arma a doppio taglio quando il governo Draghi ha stretto le maglie della cessione del credito.

In questo contesto, al netto dei benefici per gli under 36, sono prevalentemente consumatori con fasce di reddito più elevate che richiedono dei mutui: rispetto al secondo trimestre 2022, il reddito medio mensile dei richiedenti è aumentato di quasi 450 euro da 2.315 a 2.761 euro, portando in questo modo la quota di richiedenti con reddito mensile superiore ai duemila euro al mese al 42,4% del mix, rispetto al 29,8% dello scorso anno.

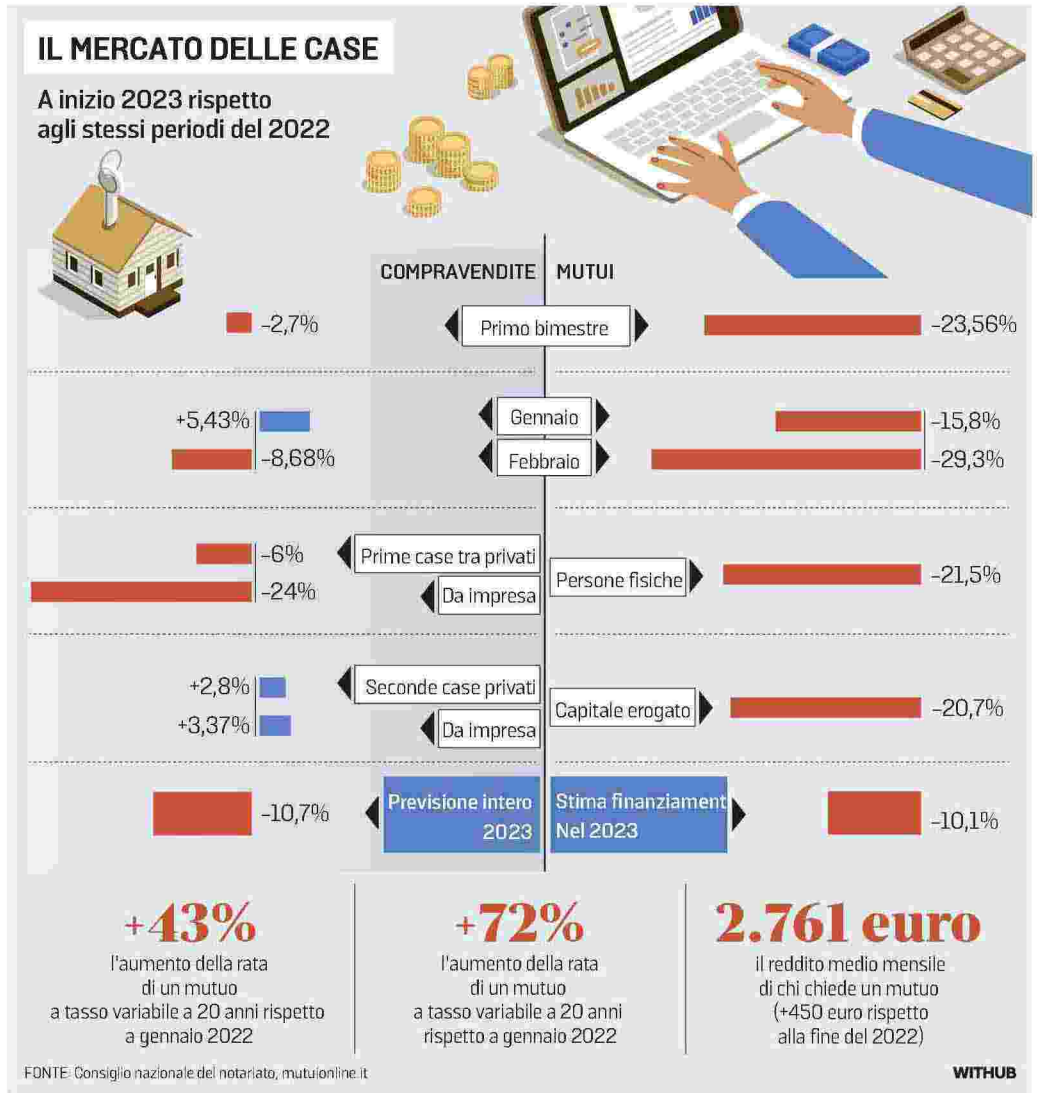
Nella Penisola esistono aree in controtendenza. Torino e Bologna vedono crescere le compravendite rispettivamente del +3,26% (-5,8% l'acquisto di prime casa tra privati, ndr) e +2,88% mentre vanno male gli scambi a Milano (-3,74%), Verona (-1,45%), Roma (-2,09%) e soprattutto a Firenze (-5,28%) e Napoli

(-14,9%). Mostrano invece una tenuta Bari e Palermo, città nelle quali i rogiti per l'acquisto sono cresciuti rispettivamente dell'1,14% e del 2,11%. «In questo momento - chiosa Breglia - l'investimento migliore è un piccolo appartamento in una località che viva il turismo più mesi l'anno». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Chi può ricorrere a prestiti e finanziamenti da parte della famiglia**

**Pesano anche i rincari delle materie prime che fanno salire i prezzi degli appartamenti**



### LE COMPRAVENDITE DI PRIME CASE TRA PRIVATI



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

045688





LE STORIE

MILANO

## “L'appartamento ora vale il doppio ma rate insostenibili, la banca ci aiuti”

FRANCESCA DEL VECCHIO  
MILANO

«La rata del mutuo negli ultimi sei mesi è aumentata di 300 euro. Un incubo». È la storia di Nunzia Picariello, 49 anni, dipendente del Comune di Milano che nel 2017 insieme a suo marito ha acquistato casa alla periferia della città, zona Porto di Mare. «Quindi abbiamo comprato approfittando di un momento favorevole del mercato». Nelle parole di Nunzia c'è preoccupazione. Racconta che «all'epoca avevamo acceso un mutuo in banca dell'80%, per un importo di 130 mila euro, tra acquisto e ristrutturazione dell'immobile. Non una cifra altissima ma adesso, in quella zona, non si trova niente neanche spendendo il doppio. Avevamo scelto un tasso variabile, rata di circa 500 euro al mese. Alcune volte, complice l'andamento positivo dei tassi, era addirittura inferiore a 500 euro. Ci siamo sempre trovati bene e riuscivamo a risparmiare qualcosa». Poi, sei

“La spesa è schizzata da 500 a 800 euro al mese è un incubo”

mesi fa la prima stangata, inattesa: «Da 500 a 800 euro. È stato un colpo. Ho uno stipendio di 1.300 euro. Mio marito leggermente più alto. Viviamo a Milano e un aumento di 300 euro, con due figli di 10 e 15 anni, si sente. Credi che la fase in cui i figli ti costano di più sia quando sono piccoli, e invece, quando crescono vogliono uscire, fare delle attività. Cerchiamo di accontentarli, ma a queste condizioni, è tutto più difficile».

Quella di Nunzia è una situazione comune, non solo a Milano dove il mercato immobiliare ha prezzi da capogiro: «Se fossi da sola, sarei disperata». E ora, dopo sei mesi di rate salate, Nunzia e suo marito stanno pensando a una rinegoziazione con la banca «oppure a una surroga, con il passaggio a un altro istituto di credito a condizioni più vantaggiose». E se soffre chi la casa l'ha comprata, chi invece sperava di acquistarla con i risparmi vede sfumare il sogno in attesa di tempi migliori. Nel frattempo paga l'affitto. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TORINO

## “Con questi prezzi inutile provarci meglio sprecare i soldi in locazione”

BERNARDO BASILICIMENINI  
TORINO

«Con questi prezzi non ha senso. Tanto vale buttare ancora soldi in affitto: alla fine dei conti spenderemo comunque meno». Caterina ed Enrico, 33 e 32 anni, fanno gli insegnanti: lei stabile alle superiori, lui ricercatore all'università. Sei mesi fa hanno iniziato a cercare di comprare casa. Si sono arresi: «Abbiamo preferito rimanere in affitto dove siamo ora, a Grugliasco, alle porte di Torino, a 550 euro al mese. È vero che con questi soldi non compriamo niente, quindi è come se li stessi buttando via, ma un mutuo, per una casa analoga, e non possiamo permettercelo». Loro, spiegano, avevano trovato a Torino la casa per loro, «più grande delle nostre necessità, in ottica di pensare ad avere figli tra non molto. Era in una zona vicina al centro e il prezzo era buono, poco meno di 200 mila euro. Stavamo nel budget». I conti li han-

“I nostri genitori sono disposti a darci una mano ma anche così non ci arriviamo”

no fatti calcolatrice alla mano: «Il mutuo ci sarebbe venuto a costare più di mille euro al mese. Ora, le nostre famiglie ci possono dare una mano, ma non gli possiamo chiedere cifre così grosse per troppo tempo». Il loro caso è particolare perché il padrone di casa quell'alloggio lo deve vendere perché si trasferisce fuori Torino. «È stato gentile e ha pure proposto di abbassare un po' il prezzo. Il fatto è che per scendere a un prezzo tale da annullare l'effetto degli aumenti nei mutui o comunque rimanere dentro soglie per noi accettabili doveva abbassare troppo. A questo punto gli conviene affittare e pensare a vendere in futuro». Concludono Caterina e Francesco: «Vedremo tra sei mesi o un anno se conviene di nuovo comprare. Per il momento non ha senso: dovremmo prendere una casa più piccola che poi dovremmo rivendere tra pochi anni e vista la situazione delle banche adesso rischiamo di finire di male in peggio». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA