

Trend Ora le banche coprono al massimo il 60% del valore e la rata non può superare il 25% della busta paga

Casa Vale meno, ma comprarla costa di più

Nonostante il calo dei prezzi servono maggiori contanti e redditi più elevati di tre anni fa

DI GINO PAGLIUCA

I prezzi delle case sono scesi negli ultimi tre anni, i tassi dei mutui, nonostante l'impennata degli spread, sono più bassi di allora eppure se si vuole finanziare l'acquisto di un'abitazione oggi bisogna avere più risorse a disposizione e un reddito mensile più alto.

Descritta così la situazione ha l'aspetto di un paradosso, eppure sta proprio qui uno dei motivi, forse il principale, della stasi delle compravendite immobiliari nel nostro mercato. Per dimostrarlo abbiamo compiuto una simulazione confrontando le possibilità reali che oggi una famiglia con una discreta disponibilità di contanti ha di acquistare un trilocale in una buona zona semicentrale delle principali rispetto a quelle che aveva nella primavera 2010.

Un bilancio amaro

A Milano, secondo Nomisma, un appartamento di 80 metri quadrati oggi costa 429 mila euro, 15 mila meno di tre anni fa, per il suo acquisto in condizioni normali però bisogna disporre in contanti di almeno 172 mila euro, 39 mila in più di quanti ne sarebbero bastati nel 2010. Non solo: per far

fronte alla rata serve un reddito netto annuo di 52 mila euro (ovvero il guadagno di un buon professionista o quello cumulato di due coniugi), cinquemila in più rispetto al 2010. Altrettanto penalizzata appare Roma, dove bisogna disporre cash di 36 mila euro in più e di un reddito annuo di 53 mila euro, contro i 49 mila di tre anni fa. Solo a Firenze e a Palermo il calo dei prezzi è stato tale da ammortizzare le conseguenze della stretta creditizia.

Nella media delle principali città italiane il prezzo della nostra abitazione tipo è sceso di 21 mila euro, il contante necessario è aumentato di 22 mila euro e il reddito di duemila.

Sognando l'80%

Ma come si giunge a questi risultati? Partendo da due presupposti: il primo è che la quota di acquisto finanziabile senza ulteriori garanzie oggi è del 60% dell'immobile mentre tre anni fa si otteneva ancora il 70%. L'80%, che costituisce il limite previsto dalla legge bancaria già dopo la crisi del 2008 non viene quasi mai concesso se non ci sono terzi che fanno da garante o non si stipulano polizze aggiuntive.

Il secondo è che anche il rapporto rata/reddito ritenuto accettabile dalle banche è sceso. Se prima del 2008 si applicava,

con elasticità, il criterio tradizionale per cui la rata era sostenibile se non superava un terzo dello stipendio, dopo la crisi si è scesi al 30% e oggi difficilmente si va oltre il 25%. E la quota è calcolata sulle rate più onerose del tasso fisso, una misura prudenziale del tutto condivisibile perché non si può ragionevolmente credere che la rata variabile possa rimanere ai livelli attuali per tutta la durata del finanziamento. E quindi che l'Euribor resti sempre con valori prossimi allo zero.

Oltretutto oggi nell'analisi del merito di credito non viene

più solo valutato il reddito del potenziale debitore ma anche le prospettive dell'azienda che gli dà lo stipendio. Nei nostri calcoli abbiamo considerato per il 2013 un mutuo a venti anni a tasso fisso al 5,5%, mezzo punto meno rispetto a quanto ipotizzato per il 2010.

Circolo vizioso

A tutto questo bisognerebbe poi aggiungere un'altra considerazione: chi acquista una casa come quella che abbiamo ipotizzato, di solito ricava il contante dalla vendita dell'abitazione precedente di minor valore. Significa dover fare i conti con la difficoltà di mercato, ricavando meno rispetto a tre anni fa e inoltre bisogna anche avere la fortuna di trovare un acquirente che non abbia pro-

blemi di finanziamento. In definitiva si è creato un circolo vizioso per cui dopo aver depresso il mercato di livello basso perché i target potenziali (nelle grandi città giovani precari e immigrati) di fatto non vengono più finanziati ora il blocco delle vendite si sta estendendo anche alla fascia media.

Del resto la dinamica delle erogazioni di mutui sta seguendo lo stesso andamento delle compravendite di case e siccome la domanda di abitazioni, almeno secondo i sondaggi di mercato, rimane alta è legittimo pensare che la diminuzione dei prestiti sia la causa della discesa delle vendite di abitazioni e non viceversa.

Nel 2006, secondo le elaborazioni di Nomisma sui dati della Banca d'Italia sono stati concessi nuovi mutui per 60,4 miliardi di euro; nel 2008, quando il mercato immobiliare ha cominciato la discesa, le erogazioni si sono mantenute a 57 miliardi ma di questi 13,7 erano surroghe; nel 2010 i miliardi sono stati 55,8, ma solo 35,7 dovuti a nuovi contratti.

Nel 2012, con le surroghe praticamente sparite, sono stati concessi 25,8 miliardi complessivi, 24 dei quali per nuovi mutui. Le previsioni sono di una lieve ripresa delle erogazioni dal 2014 mentre nel 2015 si potrebbe tornare poco sopra i 30 miliardi, la metà rispetto a 10 anni prima.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I conti in tasca a chi vuole acquistare un'abitazione

Come incide la stretta creditizia sul mercato immobiliare

Città	Prezzo casa			Contante necessario			Reddito annuo minimo per ottenere un mutuo		
	2013	2010	Differenza	2013	2010	Differenza	2013	2010	Differenza
Bari	255.000	265.000	-10.000	102.000	79.000	23.000	31.000	28.000	3.000
Bologna	292.000	320.000	-28.000	117.000	96.000	21.000	35.000	34.000	1.000
Cagliari	216.000	224.000	-8.000	86.000	67.000	19.000	26.000	24.000	2.000
Firenze	328.000	376.000	-48.000	131.000	113.000	18.000	40.000	40.000	0
Genova	229.000	253.000	-24.000	92.000	76.000	16.000	28.000	27.000	1.000
Milano	429.000	444.000	-15.000	172.000	133.000	39.000	52.000	47.000	5.000
Napoli	266.000	293.000	-27.000	106.000	88.000	18.000	32.000	31.000	1.000
Palermo	181.000	194.000	-13.000	72.000	58.000	14.000	22.000	21.000	1.000
Roma	440.000	468.000	-28.000	176.000	140.000	36.000	53.000	49.000	4.000
Torino	236.000	247.000	-11.000	94.000	74.000	20.000	28.000	26.000	2.000
Venezia	447.000	476.000	-29.000	179.000	143.000	36.000	54.000	50.000	4.000
Media	282.000	303.000	-21.000	113.000	91.000	22.000	34.000	32.000	2.000

Primo trimestre 2013 contro primo trimestre 2010. A confronto le necessità di contante e di reddito annuo per acquistare 80 mq in buona posizione nelle principali città italiane: mutuo a 20 anni a tasso fisso, 6% nel 2009, 5,5% oggi