

Osservatorio Ance. Il paradosso della crescita del fabbisogno abitativo

Il sogno infranto della prima casa: nel 2012 i mutui si sono dimezzati

Valeria Uva

L'investimento nella casa fa tremare i polsi a banche e famiglie italiane. Nel primo semestre di quest'anno i mutui per l'acquisto di immobili erogati alle famiglie si sono dimezzati rispetto a valori già "depressi" come quelli del 2011. Secondo le ultime elaborazioni dell'osservatorio dei costruttori dell'Ance sui dati forniti a novembre dalla Banca d'Italia, i prestiti a medio e lungo termine per l'acquisto dell'abitazione sono scesi del 47,9 per cento nei primi sei mesi di quest'anno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

A livello di importi, le banche hanno erogato 14,447 miliardi di mutui fino a giugno 2012: nello stesso periodo del 2011 l'importo era stato di 27,7 miliardi. Il mercato, di fatto, è fermo e la crisi di liquidità è ancora senza fine.

Ma il tonfo di quest'anno arriva al termine di un ciclo di pesante flessione, interrotta solo da una breve parentesi nel 2010. «Nel complesso il flusso di nuovi mutui erogati per l'acquisto di abitazioni si è ridotto del 21,5% dal 2007 al 2011» precisa l'Ance nel suo Osservatorio. Un calo della domanda al quale però non corrisponde un analogo

calo demografico: il fabbisogno abitativo, infatti, è tuttora parzialmente insoddisfatto per via della crescita del numero di famiglie italiane (+1,3% l'anno). Tradotto in case, secondo l'Ance servono ogni anno circa 596mila abitazioni.

La crisi, però, non permette di soddisfare queste esigenze e mutui (e compravendite) continuano impietosamente a scendere. Secondo l'altro centro studi di settore, l'Osservatorio immobiliare di Nomisma, in un solo anno, dal 2011 al 2012, la percentuale di famiglie che sono ricorse al prestito bancario per l'acquisto della casa è precipitata di 13 punti, dal 66,3 al 53,3 per cento.

Numeri che sono solo la quantificazione cruda e tangibile di un processo ormai attivo da anni e a breve inarrestabile. «Per le famiglie italiane siamo al quinto anno di riduzione del reddito reale» ha commentato il vicedirettore di Bankitalia, Salvatore Rossi, al convegno Abi "Credito al credito". Rossi ha ricordato che dal 2008 al 2011 il reddito era già sceso del 5 per cento. E secondo Banca d'Italia nel 2012 la flessione dovrebbe essere persino più profonda del picco del 2,5% toccato nel 2009. Naturale a questo punto che le

famiglie scelgano di rinviare le scelte più onerose, tra cui l'acquisto di un'abitazione con un indebitamento a medio e lungo termine. Dal canto loro, le banche, alle prese con la crisi dei debiti degli stati europei, vedono rarefarsi la disponibilità di liquidità e aumentare il costo del denaro. «La valutazione della clientela si fa più selettiva per ridurre la rischiosità» ha concluso Rossi. In più l'aumento delle rate non pagate, si ripercuote soprattutto sulle famiglie più a rischio, ovvero quelle meno abbienti. Secondo le stime di Bankitalia, per loro i tassi di interesse sono tornati a una media del 10%, due punti in più rispetto alla media dell'area euro.

Un circolo vizioso di cui a breve non si intravede via di uscita. «L'edilizia soffre di un doppio credit crunch» ha spiegato il presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti alla presentazione dell'Osservatorio: non solo il dimezzamento dei mutui alle famiglie, ma anche la netta diminuzione dei finanziamenti erogati alle imprese edili per investimenti nelle costruzioni (edilizia residenziale e non e genio civile). Anche in questo caso l'Ance ha aggiornato i numeri: mentre dal 2007 al 2011 i

finanziamenti per investimenti in macchinari, attrezzature e mezzi di trasporto sono aumentati del 46%, nello stesso periodo quelli per le costruzioni hanno subito una vertiginosa discesa, pari al 41 per cento.

Per Buzzetti «è necessario intervenire subito per evitare che interi settori si blocchino». Il presidente propone un meccanismo simile a quello delle cosiddette cartelle fondiari, che hanno favorito la ricostruzione del nostro Paese nel dopoguerra. «Si tratta - si legge nell'Osservatorio - di coinvolgere investitori istituzionali, come la Cassa depositi e prestiti, le finanziarie regionali, i fondi pensione, nell'acquisto di obbligazioni a medio-lunga scadenza emesse dalle banche e finalizzate all'erogazione di mutui a favore delle famiglie per l'acquisto di immobili, come prima casa». In questo modo le banche potrebbero approvvigionarsi di risorse a lungo termine (25-30 anni). Non solo: «I benefici del minor costo della raccolta verrebbero trasmessi direttamente al cliente - sottolineano i costruttori - sia in termini di minor tasso d'interesse, sia di maggior *Loan To Value* (percentuale di mutuo sul valore dell'immobile, ndr)».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

66,3%

Acquisti con mutuo nel 2011
 Abitazioni comprate attraverso il prestito bancario

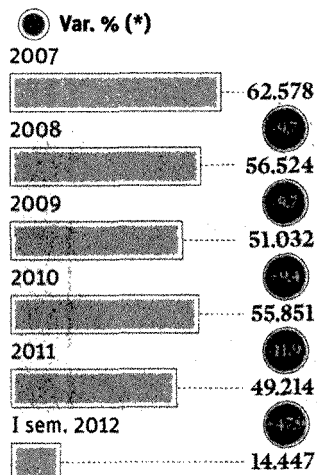
53,3%

Acquisti con mutuo nel 2012
 Scende di 13 punti il sostegno bancario per la casa

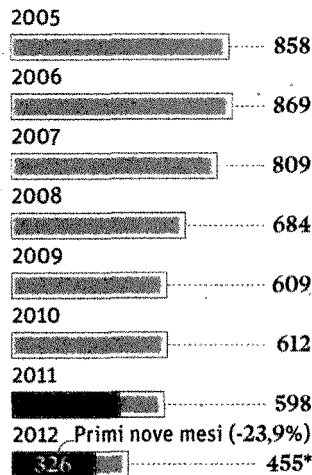


Comparto immobile

IL FLUSSO DEI MUTUI Per acquisto abitazioni. In milioni di euro



LE COMPRAVENDITE Abitazioni acquistate. Dati in migliaia



(*) Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; (**) stima Ance
 Fonte: elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e agenzia del Territorio