



Pochi soldi e banche più «avare» Erogazioni calate del 25 per cento

Crollo di nuovi mutui fra il 2011 e il 2012. Difficile comprare casa

di FABIO LOMBARDI

- MONZA -

«L'EROGATO per i nuovi mutui è calato del 25 per cento fra il 2011 e il 2012. Se poi si allarga il discorso alle deroghe e alle sostituzioni si raggiunge un -44 per cento». Mauro Danielli, presidente dell'Osservatorio del territorio e degli immobili della Camera di commercio di Monza e Brianza, illustra la situazione del calo delle erogazioni per i mutui a livello nazionale «ma ritengo a ragione che questi numeri rappresentino dati che non si discostano di molto rispetto alla realtà del nostro territorio. In numeri assoluti, per quanto riguarda i nuovi mutui siamo passati, a livello nazionale, da 35 miliardi erogati nel 2011 ai 26 del 2012». «Le banche si sono fatte più guardinghe. Con la crisi si espongono meno ai rischi. E poi i mutui per gli istituti di credito non rappresentano un prodotto di business ma di attrazione e fidelizzazione. I mutui sono, se possiamo dirla così, un «costo politico», aggiunge Danielli.

E il mercato immobiliare brianzolo, di conseguenza, non ha fatto eccezione. Negli ultimi 5 anni le vendite di case sono crollate del 31 per cento a Monza e del 45 per cento in Brianza e i prezzi sono tornati ai livelli di 10 anni fa calando mediamente, dal 2007 a oggi, del 17,4 per cento a Monza e dell'11,2 per cento nel resto della provincia. «Ragionando in termini di euro, nel 2006 il volume delle compravendite di immobili era stato pari a 2,7 miliardi mentre oggi si è arrivati a 1,4 miliardi con una perdita di 1,3 miliardi di euro», aveva spiegato Danielli in occasione della presentazione della «rilevazione dei prezzi degli immobili a Monza e Brianza nel secondo semestre 2012», promossa dalla Camera di commercio.

UNA FLESSIONE che non si è interrotta negli ultimi sei mesi del 2012. Il numero delle compravendite immobiliari ha chiuso il 2012, rispetto al 2011, fra Monza e Brianza con un -18 per cento. I prezzi si sono contratti media-

mente, sia in città che in provincia, del 2,6 per cento in sei mesi. A tenere sono solo i box che in 5 anni hanno avuto una flessione nei prezzi pari al 2 per cento. È diminuita la forbice tra le variazioni del prodotto «nuovo» e usato: le quotazioni degli appartamenti nuovi a Monza hanno registrato negli ultimi 6 mesi del 2012 un -2 per cento contro il -2,6 e il -3 registrato rispettivamente da appartamenti recenti e vecchi. Il «nuovo» rappresenta il 20 per cento del totale delle compravendite in un anno.



E CON LA «difficoltà» ad acquistare casa, cresce invece la richiesta di appartamenti in affitto. Sono infatti stabili i canoni di locazione a Monza (+0,2% in 6 mesi; il canone medio per un appartamento di oltre 70 metri quadri non arredati è di 68 euro al metro quadrato), scendono in Brianza: -1 per cento in 6 mesi.

fabio.lombardi@ilgiorno.net

IL PARADOSSO

I PREZZI NEL 2012 SONO TORNATI AI LIVELLI DI DIECI ANNI FA MA POCCHI RIESCONO A COMPRARE L'AFFITTO LE DIFFICOLTÀ NELL'ACQUISTO FANNO SALIRE LA RICHIESTA DI APPARTAMENTI IN LOCAZIONE

L'esperto: «Serve una seria politica sul credito»

MENO SOLDI in tasca. Chi ce li ha aspetta a spenderli e li mette da parte per «paura del futuro». E poi le banche che hanno chiuso i cordoni della borsa. In questa situazione cosa si può fare per far ripartire i mutui e con essi il mercato immobiliare? «Servono serie politiche sul credito», dice **Mauro Danielli** presidente dell'Osservatorio del territorio e degli immobili della **Camera di commercio di Monza e Brianza**. «Come? Ci sono alcuni Paesi che l'hanno fatto in questi anni: Penso agli Usa, con un impegno e sostegno del sistema bancario, o l'Inghilterra che ha attuato il "funding for lending". In questo caso lo Stato ha dato alle banche i soldi per concedere mutui, con uno spread dello 0,25, per l'acquisto della prima casa o per costruire. Un sistema che ha avuto successo perché altrimenti, in caso di mancato collocamento, gli istituti di credito avrebbero dovuto pagare un altro 0,25% alla Banca centrale. Questo sistema ha aperto il mercato che inizialmente ha avuto incrementi di vendite a due cifre», spiega Danielli. Mentre, in Italia, nemmeno il «rent to buy» (affitto-riscatto) ha dato molti frutti. «Funziona così. Si fa un contratto di locazione per 4 anni. In questo periodo si paga un affitto un po' più alto al proprietario. Al termine del periodo la cifra versata viene scontata dal prezzo d'acquisto. Un sistema che però, anche a causa delle incertezze economiche, non ha avuto successo», spiega Danielli.

F.Lomb.