

Mutui in picchiata ma prezzi in salita

DI RAFFAELE M. MAIORANO

■ Cresce l'inflazione, scendono i mutui, ma nel terzo trimestre del 2011 aumentano (apparentemente) le compravendite immobiliari. Le persone si trasferiscono in cantina e dicono di vivere in un loft. L'Italia è in recessione, questo è chiaro, ma quanto?

Un dato interessante è quello relativo alla compravendita immobiliare e ai mutui, da contrapporre alla domanda sui dodici mesi da parte del pubblico e all'erogazione effettiva. I numeri diffusi dall'Istat si differenziano notevolmente da quelli espressi dalle due fonti governative, ossia la Banca d'Italia e l'Agenzia del territorio. Secondo l'Istat infatti, le compravendite, nel terzo trimestre del 2011, sarebbero aumentate del 4 per cento, ma se invece si vanno a guardare i dati comunicati dall'Agenzia del territorio, si nota un minimo aumento del 1,4 per cento, ma - in generale e fino a settembre - il trend registra una contrazione del 3,3 per cento. «Naturalmente», spiega Stefano Rossini, numero uno di Mutuisupermarket.it, «nel calcolo complessivo si deve fare una distinzione tra la media italiana e le grandi città. A Roma o Milano, che sono zone sempre calde per le compravendite, un mutuo medio è di 180mila euro, mentre in Italia si attesta sui 130mila». Lo stesso vale per la domanda dei mutui sui dodici mesi. L'Istat comunica che nel terzo trimestre 2011 i mutui (140.665 in totale) sono diminuiti del 18,1 per cento rispetto al secondo trimestre 2010. Il calo nei primi nove mesi del 2011, rispetto allo stesso periodo del 2010, è del 7,9 per cento per mutui in totale, del 4,2 per cento per quelli garantiti da ipoteca e del 13,4 per quelli senza costituzione di ipoteca immobiliare.

Se però si dà un'occhiata al barometro Crif, strumento dettagliato che si fonda sul patrimonio informativo di Eurisc, il dato sulla domanda di mutui è ben più allarmante poiché nel gennaio 2012 si è registrato un calo congiunturale (ossia relativo allo stesso mese, ma dell'anno precedente, quindi gennaio 2011) del 44 per cento. Dicembre non stato certo più roseo, perché la contrazione congiunturale era del 49 per cento. Il calo dei prestiti nel 2012 è del 15 per cento, mentre rimane stabile la domanda da parte delle imprese che però non hanno avuto molte risposte affermative. L'erogazione effettiva dei mutui, poi, guardando i dati della Banca d'Italia - che dispone per legge dei dettagli di tutti i movimenti bancari nazionali - è stata inferiore per il 9 per cento rispetto al 2010. E mancano i dati dell'ultimo trimestre 2011 perché la Banca d'Italia analizza e divulga i dati del trimestre precedente alla fine del quarto mese successivo, tradotto: alla fine di aprile sapremo in che misura le banche avranno chiuso il rubinetto alla fine dell'anno passato. Insomma, nessuno chiede mutui, ma tanto le banche non ne avrebbero concessi.

Allora ecco che nasce uno strano fenomeno che dai più è preso sottogamba. Le cantine, i box e i garage stanno subendo sempre più conversioni in abitazioni vere e proprie. Lo comunica Immobiliare.it che dice: «Dalla crisi del commercio al dettaglio (la domanda per l'acquisto e l'affitto di questi locali è diminuita del 12 per cento nell'ultimo anno), derivano i tentativi dei proprietari di trasformare i negozi su strada in loft cittadini». «Lo stesso fenomeno si registra per i garage», continua la nota del sito che si occupa di compravendita e locazione, «i box costruiti fino a 20 anni fa sono a livello strada e dietro alle loro saracinesche si nascondono ampi spazi, semplici da personalizzare e di facile trasformazione in ambienti di design. Anche in virtù di queste riconversioni, la presenza di loft è cresciuta, mediamente, del 5 per cento nell'ultimo anno, con picchi del 9 a Bologna e del 7 a Torino». Stesso trend per le trasformazioni delle vecchie soffitte o dei sottotetti in mansarde (+7 per cento nella domanda rispetto allo scorso anno). Questi locali vengono trasformati in unità abitative, in cui la mancanza di alcuni servizi, come l'ascensore, permette a chi compra o affitta di risparmiare tra il 10 e il 20 per cento. Insomma, ci si arrangia.

L'articolo **Mutui in picchiata ma prezzi in salita** fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



Mutuo casa
↓
MutuiSupermarket!

Tassi variabili da 3,49% e Fissi da 6,03%*

TROVA ORA IL TUO MUTUO >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 12/3/2012 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 140.000 Euro

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket® è un servizio di FairOne S.p.A. - Iscrizione Albo Mediatori Creditizi presso Banca Italia n. 135534

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta