

Ma le associazioni dei consumatori insistono sull'allarme insolvenza

Mutui, gli analisti concordano niente bolla immobiliare in Italia

ROMA. Niente bolla immobiliare in Italia. La crisi finanziaria americana dei mutui subprime, che pure ha sconquassato i mercati del mondo, non tocca il mattone nostrano. Lo affermano con certezza gli specialisti del settore. È diverso il comportamento degli italiani, come sono diversi gli strumenti finanziari forniti dalle banche che accompagnano l'acquisto di una casa.

«Questa crisi è una crisi esclusivamente finanziaria con ripercussioni a livello di borsa». A parlare è Lucilla Scelba, della Tecnoborsa: «Quello in corso è un processo di stabilizzazione del mercato. Siamo alla fine di un ciclo di grande espansione iniziato nel 1999. Ci sono dei segnali di rallentamento, in particolare nelle grandi città, quelle con più di 500.000 abitanti. Gli indicatori sono due: da un lato si sono allungati i tempi di contrattazione degli immobili, dall'altro è aumentato lo sconto sul prezzo di partenza».

Quanto ai subprime la Scelba spiega: «Nel nostro Paese non esiste questo tipo di mutui: da un lato le banche non fanno prestiti a soggetti a rischio, dall'altro le famiglie sono estremamente oculate nelle loro scelte. Tutte e due, insomma, si muovono con i piedi di piombo». Un sistema di finanziamento diverso, anche se esistono offerte di mutui che coprono il 100% del valore dell'immobile. «Di fatto il finanziamento si aggira tra il 40% e



Secondo gli esperti la crisi Usa non tocca il "mattone nostrano"

l'80% del valore dell'immobile».

Anche dal punto di vista del credito al consumo il comportamento degli italiani è molto diverso da quello degli americani. «Questi ultimi tendono a vivere al di sopra dei loro mezzi e a indebitarsi molto di più. È un paese dalle crescite e dalle bolle repentine, che si regge tutto sul credito, che a sua volta si regge sull'economia che tira».

Della stessa opinione è la Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari). Alberto Pizzirani, il presidente, si definisce «ottimista». «Non vedo il rischio di crolli, realisticamente forse ci sarà un contenimen-

to. Una stabilizzazione peraltro fisiologica dopo la forte crescita degli ultimi anni. Che il mercato finanziario influenzi quello immobiliare è fuori discussione». Il basso costo dei mutui negli ultimi anni ha stimolato la crescita. «D'altro canto oltre l'80% delle famiglie italiane è proprietarie di casa: si tratta di un elemento di stabilità. Come ha detto il ministro dell'economia, Tommaso Padoa-Schioppa - conclude Pizzirani - è troppo presto per valutare l'impatto». Comunque anche in Italia ci sono rischi di insolvenza per le famiglie che hanno contratto un mutuo a tasso variabile: si tratta di «450 mila nuclei su 3,5 milioni di famiglie

che perderanno la casa, per le quali la procedura d'insolvenza è già stata avviata». A lanciare l'allarme è il presidente dell'Adusbef, Elio Lannutti, che ribadisce al governo la richiesta di istituire un fondo di solidarietà per i mutui per aiutare le numerose famiglie in difficoltà («lo chiediamo da tempo») e che denuncia i tassi italiani più alti della media europea.

La prospettiva, spiega Lannutti, non è rosea: «Ci saranno sempre più famiglie a rischio insolvenza, perché da oggi, a prescindere dalle decisioni Bce del 6 settembre, l'Euribor è già aumentato di 30 centesimi». Il che vuol dire aumenti delle rate del mutuo. «Chi ha acceso un mutuo a tasso variabile da 100.000-200.000 euro avrà un aumento di 168-350 euro l'anno. Un incremento - aggiunge Lannutti - che si va ad aggiungere a tutti gli altri aumenti che ci sono stati dal 2005 che ha portato ad un aumento complessivo di 2.000 euro».

L'Adusbef registra inoltre «una contrazione per le richieste di mutuo, che segna un'inversione di tendenza, perché i tassi sono alle stelle. I tassi di interesse in Italia sono più alti di un punto dei tassi medi europei». Per questo, conclude Lannutti, «abbiamo chiesto al governo, alla Commissione Ue, all'Antitrust di intervenire. Se non aumenta il costo del denaro, non si capisce perché le banche in maniera arbitraria aumentano l'euribor». «(a.s.)

