

Crollano i prezzi, le case si "svendono"

Passata la bolla speculativa le quotazioni si sono abbassate. Ecco una mappa completa della situazione nelle varie zone

E molti non riescono più a pagare i mutui per le case comprate a prezzi alti 10-15 anni fa e svendono.

Un fenomeno in aumento che ha origine nella bolla speculativa tra il 2003 e il 2007, quando a Nocera Inferiore occorrevano anche 2-2.500 euro a metro quadro per acquistare casa in un vecchio stabile e fino a 4mila euro per le nuove costruzioni. Inascoltati alcuni articoli di stampa che all'epoca parlavano di prezzi folli con molti intermediari che sbandieravano l'arrivo in pochi anni a 5mila euro a metro quadro: Nocera, per patrimonio edilizio e per città, non giustifica queste cifre.

Oggi, in media, il prezzo si aggira, per gli immobili costruiti tra gli anni Cinquanta e Duemila tra i mille e i 1.300 euro al metro quadrato, con punte di 1.500, il nuovo non supera i 3.000. Un deprezzamento anche del 50% che vede molte famiglie pagare mutui costosi a tassi alti per un bene che ora vale la metà.

E così svendono per poi andare in fitto. «Quelli dell'agenzia immobiliare ci hanno fatto credere che il prezzo delle case sarebbe salito e che avremmo

fatto un affarone e invece è crollato ed oggi non ce la facciamo a pagare il mutuo - sottolinea una coppia di impiegati, lui dipendente di un'azienda nocerina e lei una comunale, con un figlio-. Con i soldi della vendita estingueremo la restante parte del mutuo e andremo in fitto ma almeno avremo qualche soldo in più a fine mese».

«La bolla speculativa tra gli anni 2003- 2007 fu dovuta alla facilità di ottenere mutui anche al 120-130% del prezzo dell'immobile -ricorda **Umberto Ambrosio**, responsabile agenzia "Gabetti" di Nocera Inferiore-. Agli istituti di credito non interessava la solvibilità piena del cliente anche perché cartolarizzavano i mutui alle grosse società come la Morgan Stanley o Lehman Brothers-. Vista la facilità dei mutui, i costruttori aumentarono i prezzi degli immobili nuovi, superando anche i 4mila euro al metro quadrato a Nocera, facendo da traino sulle abitazioni vecchie che raggiunsero vette inaccettabili. Saltate le grosse banche d'affari e l'aumento delle difficoltà nel concedere mutui agli acquirenti, la richiesta di acquisto di case

nuove è crollata e così i prezzi del nuovo e del vecchio. In più, molte persone hanno con la capacità reale di pagare un mutuo ma non lo erano dal punto di vista reddituale dimostrabile, oggi si finanzia solo sulla base della capacità reddituale di rimborso e quindi non è stato possibile concedere con facilità finanziamenti facendo scendere la domanda».

E **Michela Napoletano** di Qui X Casa: «Oggi c'è un buon numero di immobili sul mercato, da quelli che avevano comprato una casa per i figli che ormai lavorano fuori e non vogliono ritornare a chi non può pagare più i mutui e non ha la possibilità reddituale di rinegoziarlo e vende perdendo molto sul prezzo pagato per andare in fitto. Chi compra il nuovo, poi, lo fa anche su carta solitamente ha da vendere un immobile e vuole acquistarne uno di nuova costruzione».

Il mercato delle compravendite è in lieve ripresa e molte agenzie immobiliari consigliano l'acquisto. Insomma, un momento magico per fare investimenti.

Salvatore De Napoli

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Un panorama di Nocera



Uno scorcio di via Barbarulo