

## Il manager di MutuiSupermarket «La discesa delle quotazioni sembra quasi arrivata alla fine»

**F**ondatore e manager di MutuiSupermarket, una dei più grandi motori di ricerca di finanziamenti immobiliari in Italia, Stefano Rossini guarda questo tentativo di ripresa del mercato immobiliare da un osservatorio privilegiato.

**I numeri dell'Agenzia delle Entrate mostrano una risalita non indifferente delle compravendite. Segno che il mercato sta ripartendo?**

Io resto molto cauto. L'anno scorso in tre trimestri su quattro le compravendite erano aumentate, il mercato sembrava avere preso una certa direzione ma poi ecco il -3% nei primi mesi di quest'anno. Dovremo ancora aspettare per capire se la risalita ha basi solide.

**I prezzi mostrano un calo quasi ininterrotto da quattro anni. Scenderanno ancora?**



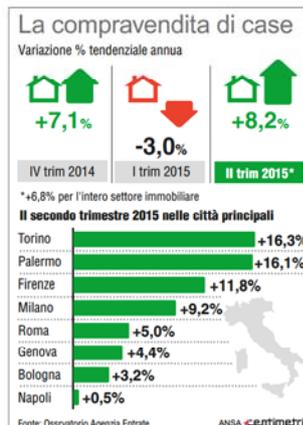
Stefano Rossini

Questo calo continua ma si va progressivamente attenuando. Quando la decrescita rallenta vuole dire che ci si sta avvicinando al livello zero, dopo il quale c'è ripresa. La discesa, secondo me, può durare ancora un paio di trimestri, quindi chi pensa a comprare può mettersi all'opera. Considerato che servono in media 2-3 mesi per trovare la casa giusta e altri 2-3 mesi per il mutuo più adatto, chi si muove ora può avere la casa per la prima

vera dell'anno prossimo, quando i prezzi potrebbero iniziare a risalire.

**Anche l'atteggiamento delle banche sembra cambiato. Merito della Bce?**

Il sistema bancario oggi ha molta liquidità a disposizione e sta riscoprendo il prodotto mutuo come ottimo impiego di questo denaro. Ora che titoli di Stato e obbligazioni sicure danno rendi-



menti vicini allo zero il prestito immobiliare è tornato ad essere una formula attraente per le banche. La volontà di riaprire i rubinetti c'è. Lo si vede perché ora le banche stanno tornando a offrire mutui a tassi davvero molto bassi non solo per le operazioni più sicure, quelle sotto il 50% del valore dell'immobile, ma anche per la classe di *loan to value* compresa tra il 50 e l'80%, quella in cui rientrano sette mutui su dieci.

**La paura di trovarsi nei bilanci altri prestiti in sofferenza sta frenando il credito?**

Non quello immobiliare. La crisi ha fatto emergere problematiche molto forti di insoluti e default nei portafogli di credito delle banche italiane. La grandissima parte delle sofferenze, però, si riferisce al credito *corporate*, i prestiti alle aziende. Sui mutui il tasso di insolvenza è sotto il 3%, molto basso: il prestito immobiliare, per una banca, resta una delle forme di credito meno rischiose.

Pietro Sacco

© RIPRODUZIONE RISERVATA