

## LE CREPE DELLA CASA/2

L'anno scorso le domande di credito per la casa si sono dimezzate, il 2013 si è aperto con nuovi cali

Per gli osservatori la risalita arriverà solo quando la gente sentirà che la ripresa è possibile

# Mutui, mercato in via d'estinzione

*La richiesta di prestiti è crollata e non riesce a ripartire  
Le banche sono meno rigide, ma i clienti hanno paura*

DA MILANO PIETRO SACCO

**R**acconta Stefano Rossini, amministratore delegato della piattaforma online MutuiSupermarket, che alla fine del 2012 diverse banche erano pronte a lanciare «strategie di pricing dei mutui più aggressive» con l'inizio del nuovo anno. Le banche avevano in mente un taglio degli spread sui nuovi prestiti immobiliari. Potevano permetterselo, perché il loro accesso alla liquidità era tornato a buoni livelli e i soldi per fare credito ormai c'erano. Però sono passati tre mesi e questi mutui nuovi e più economici non li ha visti nessuno. «Il problema – spiega ora Rossini – è che l'esito delle elezioni ha aumentato l'incertezza. A gennaio c'era molto entusiasmo, la crisi dell'euro faceva meno paura e sembrava che l'Italia presto avrebbe avuto

**Con l'incertezza economica e politica pochi italiani vogliono e possono indebitarsi a lunga scadenza. Così il mondo del mattone, già in difficoltà, è rimasto anche senza credito**

un nuovo governo finalmente pronto a lanciare piani per la crescita. Invece il governo non c'è ed è tornato il pessimismo, tra le banche ma anche tra la gente: il problema, in questo momento, non è l'assenza del credito per comprare casa, il problema è che manca la domanda». I dati rilevati dal Crif – il centro di riferimento per le informazioni creditizie – dicono che pochissimi italiani oggi hanno il coraggio di chiedere un mutuo. Nel 2012 la domanda di prestiti per comprare casa è precipitata, a livello nazionale, del 42%. Dopo una caduta del genere il rimbalzo sarebbe fisiologico. Invece nei primi due mesi del 2013 le richieste di mutuo sono diminuite ancora: -14% a gennaio e -10% a febbraio. A marzo, in attesa dei dati definitivi, la tendenza non è cambiata. «Rispetto ai livelli del 2011 ormai sia-

mo sotto del 50%» dice Maurizio Liuti del Crif. La crisi dei mutui, ricorda Liuti, è iniziata nell'autunno del 2010: «Nei primi anni della crisi finanziaria le famiglie pensavano alla casa come bene rifugio davanti al crollo delle Borse. Sono stati anche anni di forte riduzione dei tassi e quindi c'è stata una forte domanda di mutui di surroga e di sostituzione. Poi tutto si è fermato. Adesso domina l'incertezza sull'economia, molti temono di perdere potere d'acquisto se non addirittura il posto di lavoro. Gli immigrati, che hanno sostenuto il mercato negli anni passati, sono più in difficoltà degli altri, mentre l'aumento delle tasse sulla casa fa il resto. Non è il momento di fare impegni economici a lungo termine».

Certo, i costi alti non aiutano. Nelle proposte degli istituti sui mutui a tasso fisso – secondo le rilevazioni del Crif riferite al terzo trimestre del 2012 – si applica in media un tasso del 5,4%, su quelli variabili un 4,1%. Considerato che l'Euribor a 3 mesi è ai minimi storici, allo 0,2%, il credito potrebbe essere un po' più a buon mercato.

Come è successo al mercato immobiliare, anche quello dei mutui era cresciuto troppo e ora si sta sgonfiando. Non tornerà agli eccessi di qualche anno fa. Se ancora nel 2007 c'erano banche che finanziavano con il prestito anche il 120% del valore della casa, oggi poche arrivano a coprire il 70%. Nessuno propone più rate che vanno oltre il 30-40% del reddito familiare. Nei conti degli istituti le esagerazioni dei primi anni Duemila hanno lasciato come eredità una quota di insolvenze elevata, all'1,9%, e difficoltà a trovare nuove strategie. Difatti le erogazioni non solo hanno rallentato (-50% lo scorso anno) ma hanno iniziato a non compensare più la chiusura dei mutui estinti: l'ammontare totale dei prestiti immobiliari a gennaio si è ridotto a 363,9 miliardi, 700 milioni in meno rispetto a dicembre e 2,7 miliardi in meno da gennaio.

Al momento nulla fa vedere una ripresa del mercato. «Serve una svolta nella salute della nostra economia – dice Liuti – finché la gente non sente di potere guardare al futuro con un po' di fiducia i mutui non possono ripartire». Rossini, con più ottimismo, spera che a settembre qualcosa possa muoversi: «In questi mesi ho visto migliaia di clienti solidi, quelli che piacciono alle banche, arrivare al punto di chiedere un mutuo e poi prendere tempo. Sono i richiedenti più affidabili, evogliono riflettere perché, dato il momento, hanno dei dubbi. Se, come dicono alcuni indicatori, con l'estate la situazione politica ed economica migliorerà, allora questa clientela potrebbe smettere di tentennare e dare un po' di slancio al mercato».

© FIPFOLCOZIONE REPERATA

