

Primi segnali di ripresa

2014, il mutuo torna in sella

► Dopo un 2013 di nuovo in rosso (-7,7%) ricomincia ► Grazie anche al calo dei tassi e alle novità proposte a pulsare un'attività strategica non solo per la banca a marzo le domande allo sportello aumentate del 10%

Il mattone, tradizionale bene-rifugio degli italiani, continua a fare i conti con la crisi: nel 2013, secondo i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, i prezzi delle case, le compravendite e le richieste di mutuo hanno continuato a calare, raggiungendo un livello addirittura più basso di quello registrato nel 1985. E gli acquisti delle quattro mura sono calati ancora rispetto al 2012: il 9,2% in meno, con un totale che non arriva nemmeno alla metà di quello del periodo pre-crisi, vale a dire nel 2006. In tutte le grandi città si comprano meno immobili tranne a Milano (+3,4% grazie all'effetto Expo) e Bologna (+1,5%): la situazione peggiore è a Napoli (-15,2%) e Genova (-10,3%), ma non se la passano bene sia Torino (-8,2%) che Roma (-7,3%). I prezzi, invece, sono in flessione ovunque: dal -4% di Torino al -0,2% di Verona, con Roma al -1,8% (anche se la Capitale resta comunque la città più cara d'Italia, per un'abitazione servono mediamente 312mila euro, cioè 3.356 euro al metro quadro) e Milano al -0,5%. In totale, per comprare casa nel 2013 gli italiani hanno speso 66,8 miliardi di euro, più di un quarto dei quali (17,5 miliardi) sono arrivati dalle banche sotto forma di mutui ipotecari.

L'ANNO DEL RILANCIO

Peraltro, anche su questo fronte il 2013 è stato un anno nero, con solo 143mila mutui erogati (in calo del 7,7%) per un valore totale di credito erogato diminuito del 10,6%; unica buona notizia è la diminuzione dei tassi di interesse medi, calati al 3,94% (-0,31%), con una rata media scesa a 682 euro al mese dai 720 del 2012. E se le associazioni di consumatori Adusbef e Federconsumatori puntano nuovamente il dito contro le banche qua-

li responsabili del credit crunch, cioè di aver stretto i cordoni della borsa negando i finanziamenti alle famiglie, il 2014 sembra finalmente l'anno della svolta.

A marzo, infatti, secondo i dati del Barometro Crif, le richieste di mutuo sono aumentate del 10% rispetto al marzo 2012, con il dato trimestrale a +9,6% rispetto al 2013. E anche se siamo ancora ben lontani dai livelli degli anni precedenti (-47,9% rispetto al primo trimestre 2011, -48,9% sul 2010 e -48,1% rispetto al 2009), si tratta senza dubbio di un segnale positivo. «La ripresa della domanda di mutui che si è consolidata negli ultimi tre trimestri - sottolinea Simone Capecchi, direttore Sales & Marketing di Crif - è sintomatica della crescente fiducia da parte delle famiglie, dopo un biennio in cui il mercato aveva di fatto toccato il fondo, e del progressivo ritorno ad una situazione di normalità per quanto su livelli ancora molto distanti rispetto ai periodi pre-crisi». Ciò però non significa, secondo Capecchi, che il periodo buio sia ormai alle spalle; al risultato positivo possono infatti aver contribuito «diversi fattori, non ultimi un'offerta più dinamica da parte degli istituti di credito finalizzata a stimolare il mercato, tassi più appetibili nonché la flessione, seppure decisamente lieve, dei prezzi degli immobili residenziali».

PER ADESSO PRUDENZA

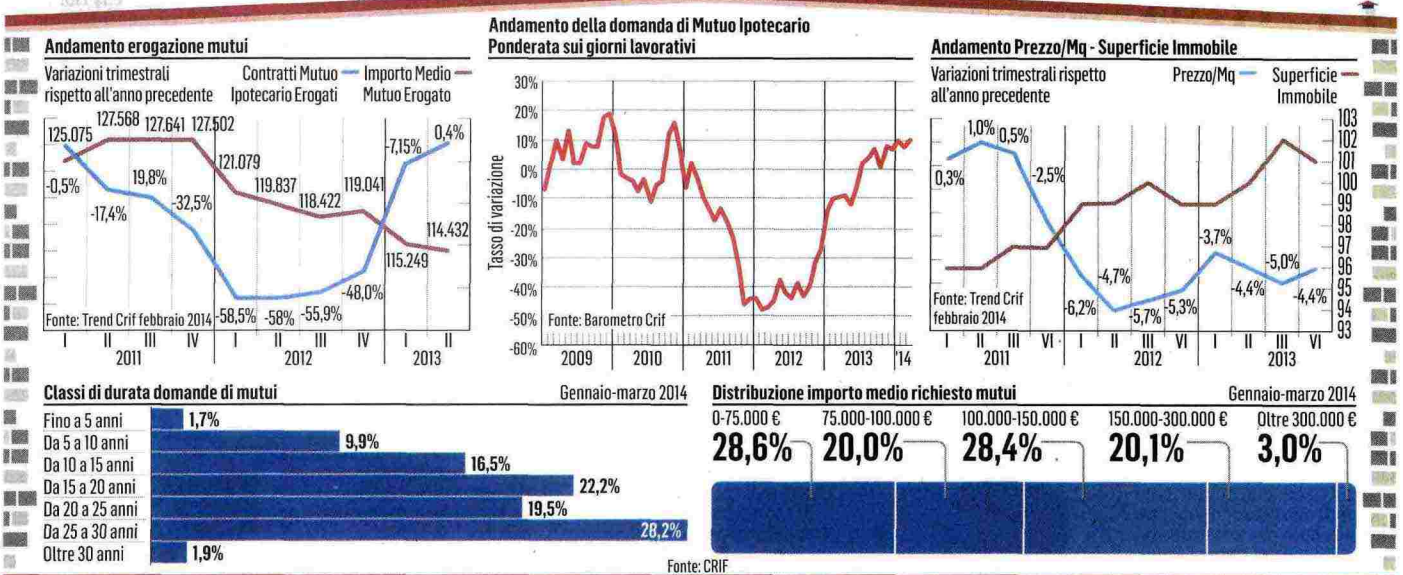
Gli italiani, per non saper né leggere né scrivere, per ora restano prudenti: l'importo medio richiesto per il mutuo (che nell'80% dei casi è a tasso variabile) cala ancora, scendendo nel primo trimestre a 124.778 euro rispetto ai 127.621 euro del primo trimestre 2013, e con un minimo di 123.331 euro proprio a marzo. E se secondo il direttore Strategie e mercati dell'Abi,

Gianfranco Torriero, «vediamo i primi segnali di ripresa del mercato, specialmente di un ritorno dell'offerta da parte delle banche», per Capecchi gli istituti di credito non sono ancora pronti a riaprire definitivamente i cordoni della borsa. «In questa fase - spiega - dispongono sicuramente di maggiore liquidità da impiegare. Ma alla luce di una qualità del credito che ancora sconta la fragilità dei bilanci familiari, condizionati da un tasso di disoccupazione che si conferma su livelli record e dalla frequente contrazione dei redditi disponibili, anche nell'immediato futuro è plausibile che l'offerta possa mantenersi selettiva». Ciò che le banche continuano a rifiutare il mutuo a chi non offre sufficienti garanzie. Le famiglie, da parte loro, secondo il manager di Crif «si stanno confermando estremamente attente nell'individuazione delle soluzioni in grado di incidere il meno possibile sul reddito disponibile, richiedendo un importo più contenuto rispetto a prima e allungando i piani di rimborso».

L'INVESTIMENTO SVIZZERO

Per quanto riguarda gli importi richiesti da non residenti a caccia di mutui, a fare la parte del leone sono i cittadini svizzeri - probabilmente votati all'acquisto con la finalità dell'investimento o per assicurarsi una residenza vacanziera - che alle banche chiedono mediamente 134.581 euro contro i 132.258 dei francesi e i 129.014 dei tedeschi (i quali invece erano stati in testa nel 2012 con una media di 129.143 euro). Per dare un'idea del fenomeno, nel 2013 gli italiani si sono accontentati mediamente di chiedere 128.363 euro. Più o meno quanto richiesto dai cittadini cinesi, vale a dire 128.376 euro, mentre decisamente inferiori sono le cifre richieste da peruviani (114.152 euro) e romeni (108.256 euro).

Luca Rigamondi



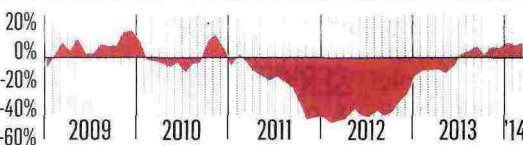
Barometro CRIF

La domanda di mutui da parte delle famiglie, marzo 2014

RICHIESTA DI MUTUI



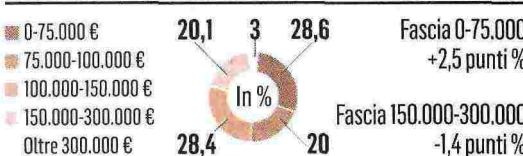
ANDAMENTO DELLA DOMANDA DI MUTUI 2009-2014 PONDERATA SUI GIORNI LAVORATIVI



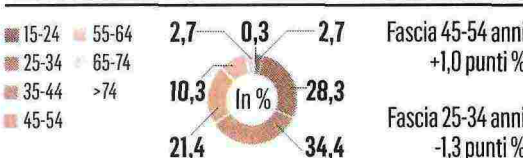
IMPORTO MEDIO RICHIESTO



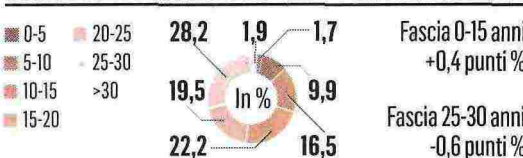
FASCE D'IMPORTO RICHIESTO



ETÀ DEL RICHIEDENTE



DURATA DEL FINANZIAMENTO



Fonte: EURISIC, il sistema di informazioni creditizie di CRIF, che raccoglie i dati relativi ad oltre 77 milioni di posizioni creditizie. Centimetri

Mutui Ipotecari

Domanda da parte di stranieri (ranking per numero di richieste)



LO SCORSO ANNO SOLO MILANO E BOLOGNA HANNO REGISTRATO SEGNI DI RIPRESA NELLE COMPRVENDITE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

Non residenti

Romeni primi nelle richieste

Per gli stranieri residenti in Italia le cose nel 2013 non sembrano essere andate poi tanto male: secondo il Crif, lo scorso anno i cittadini stranieri (provenienti da ben 219 Paesi) hanno chiesto in Italia il 7,4% del totale dei mutui (contro il 7,5% nel 2012). Ad avere più desiderio di mettere radici comprando casa sono i romeni (con il 17,2% delle richieste) seguiti dagli albanesi (12,3%) e quindi dagli svizzeri (6,2%), per i quali (come per i tedeschi, che occupano il quarto posto) è però verosimile che si tratti dell'acquisto della residenza per le vacanze. Nelle prime 32 posizioni non compare invece nessun Paese dell'Africa «a conferma - sottolinea il Crif - della sostanziale assenza di un progetto di stabilizzazione in Italia, considerato più che altro una tappa temporanea verso altrove».