

## IL MERCATO PROSSIMO VENTURO

# Mutui, prove di ripartenza. Dopo il gelo il 2014 inizia con buoni segnali (+20)

Attesa anche per le imminenti mosse della Bce che potrebbe abbassare ulteriormente il costo del denaro e immettere nuova liquidità

■ Prova a ripartire il mercato dei mutui in Italia, quasi azzerato dalla crisi economica e da quella del comparto immobiliare. Nei primi tre mesi dell'anno le nuove erogazioni delle banche sono salite del 20% e le famiglie, specie al Sud, sono tornate a poter permettersi l'acquisto grazie al calo dei prezzi delle case.

Il dato, anticipato da quelli diffusi nei giorni scorsi da diversi istituti di credito, è uno dei segnali positivi in uno scenario del credito ancora segnato da grande incertezza e dove le sofferenze sono salite ai massimi dal novembre 1998. Le operazioni di cessioni dei crediti avviate da molti istituti (mentre le due grandi Unicredit e Intesa lavorano a una propria soluzione condivisa) stanno comunque avendo i primi effetti: le sofferenze nette, quelle che impattano sui bilanci, sono scese a 75,7 miliardi di euro segnando così una inversione di tendenza. Solo un rafforzamento della ripresa economica tuttavia potrà far diventare di segno positivo anche le consistenze di crediti e non solo i flussi che peraltro per le imprese sono ancora difficili.

A spingere poi la ripresa del mercato una nuova politica, anche commerciale, delle banche e una maggiore capacità di erogazione dopo le maxi svalutazioni operate a fine 2013. Giova anche il calo dello spread che riporta i tassi ai livelli di luglio 2011 al 3,39%. «Il mercato aveva quasi toccato il fondo, una risalita era nell'aria» spiega un dirigente bancario del settore «ora le banche peraltro sono in grado di definire meglio la solvibilità e la qualità del cliente». Bisogna poi vedere nei pros-

simi mesi l'impatto delle misure del governo come il plafond casa da 2 miliardi che la Cdp fornisce alle banche allo scopo di erogare mutui e che dovrebbe entrare nella piena operatività.

La possibile ripresa del mercato immobiliare è segnalata anche dal sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa che vede prospettive migliori per il futuro. Certo le compravendite sono ancora in calo ma i prezzi in calo concorrono a rendere più accessibile per una famiglia media tipo poter finanziarsi. Critico il Codacons secondo cui i dati Abi «sono illusori» e il mercato è ancora in crisi. Nel dettaglio l'indice calcolato dall'Abi migliora specie al Sud in tutte le regioni tranne Lazio, Liguria e Toscana, zone ad alta vocazione turistica di pregio o con un centro urbano di grandi dimensioni quale Roma o Milano.

Il quadro è questo: ci sono segnali di inversione, ma vanno misurati con la quasi sparizione degli anni passati. Le attese per i prossimi mesi sono moderatamente ottimiste circa il fatto che questa tendenza continui. In particolare, il mercato punta alla probabile iniezione di liquidità che la Bce deciderà questa settimana (forse già domani, 5 giugno) accompagnata da un ulteriore calo del costo del denaro che dallo 0,25% attuale (già al record minimo) potrebbe scendere allo 0,15%: dal punto di vista concreto non sposta molto sull'incidenza della rata del mutuo, mentre potrebbe significare qualcosa sul fronte psicologico. Per vedere un qualche effetto bisognerà attendere qualche mese di tempo.

