

Le turbolenze finanziarie hanno influito sulle compravendite immobiliari

**BANCHE E MUTUI**

La casa resta comunque per gli italiani un porto sicuro dove rifugiarsi

# Mutui, mercato prudente

## Domande in lieve discesa in attesa della riduzione dei tassi

di PAOLA TOSCANI

**S**E SI dà la parola ai dati sulle richieste di mutui, l'evidenza è di una battuta d'arresto. Dall'inizio dell'anno, secondo Nomisma, la domanda di nuovi finanziamenti è scesa, per la prima volta nell'ultimo decennio, del 20-25 per cento. Ed è una vera e propria inversione di tendenza se si confrontano questi dati con quelli di poco più di un anno fa. Basti pensare che nei primi quattro mesi del 2007, secondo Crif, la domanda era aumentata del 10% rispetto allo stesso periodo del 2006 e nel quadrimestre successivo aveva raggiunto il +15%.

Se invece che alla domanda di nuovi mutui si va a guardare la richiesta complessiva, la flessione - rileva Nomisma - scende all'1,3%. La ragione va ricercata nella «forte domanda di surroghe che compensano la mancanza di nuove erogazioni», dice Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline. Visto poi che oggi come mai nessun settore è isolato, ma si gioca su uno scacchiere comune che è il mercato, «se i tassi si dovessero ridurre, i mutui tornerebbero a essere convenienti e riporterebbero ossigeno al settore immobiliare», osserva Anedda. Perché oltre all'aumento dei tassi, è stata proprio la battuta d'arresto delle

compravendite di immobili a determinare lo stallo nella domanda di finanziamenti. Con conseguenze anche sui prezzi delle abitazioni.

Secondo i recentissimi dati di Scenari Immobiliari, nelle grandi città i prezzi sono scesi complessivamente del 4,8 per cento, con picchi negativi del 9,4% nelle periferie. «La contrazione della domanda - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - si è avuta soprattutto nelle fasce di reddito più basse, che sono rimaste tagliate fuori dal mercato perché i mutui erano diventati troppo onerosi». Basti pensare agli immigrati «che rappresentano da soli un terzo dell'intero mercato».

C'è poi da dire che le banche, dopo aver sperimentato negli ultimi anni una maggiore flessibilità, sono tornate alla loro tradizionale prudenza per far fronte alla crisi finanziaria. Un'arma a doppio taglio, verrebbe da dire, dal momento che secondo gli esperti è stata proprio la prudenza del nostro sistema a tenerci al riparo dai disastri provocati dai mutui-spazzatura statunitensi. Ma ci sono anche altre ragioni che inducono a ritenere che la crisi dei subprime non avrà effetti nel nostro Paese. A conferma della sua solidità, Crif ricorda che il mercato italiano del credito, rispetto a quello americano, è più legato a prodotti tradizionali ed è privo di istituti specializzati nel subprime. Quindi è intrinsecamente più sicuro. Altro punto a favore: il ridotto indebitamento delle famiglie italiane che ci mette al riparo da un

sovraindebitamento generalizzato, all'origine del default americano.

Eppure, se è vero che i dati sull'andamento della domanda fotografano una realtà in atto che non è certo tutta rose e fiori, la casa resta per gli italiani un porto sicuro per i propri investimenti. Il risultato del sondaggio condotto da Tomorrow Swg su un campione di mille italiani nei giorni caldi della crisi (dal 26 al 30 settembre scorso) conferma questa tesi. Alla domanda sull'investimento ritenuto più sicuro, qualora si avesse disponibilità di denaro, la maggioranza delle risposte è caduta sotto la voce "immobili". All'ultimo posto, "fondi" e "azioni". La soluzione a questo apparente paradosso è da ricercarsi proprio nell'attuale crisi finanziaria, che allontana molti dal mercato azionario e obbligazionario. «Chi ha tolto risparmi consistenti da obbligazioni e azioni - nota Breglia - si è riaffacciato nel mercato immobiliare». E in alcuni casi si tratta di una scelta realizzabile grazie al suddetto stallo nei prezzi che «nelle zone medio-alte sono fermi ai valori del 2006». E quello che accade oggi potrebbe replicare quanto già avvenuto in passato. La storia dimostra infatti che «nei due anni successivi a un tracollo finanziario, il mercato immobiliare sia andato molto bene». Insomma, secondo Breglia, gli immobili restano «un investimento difensivo nella fase attuale e in quella che verrà».

### Investimenti delle famiglie

**Indagine (ottobre 2008)**

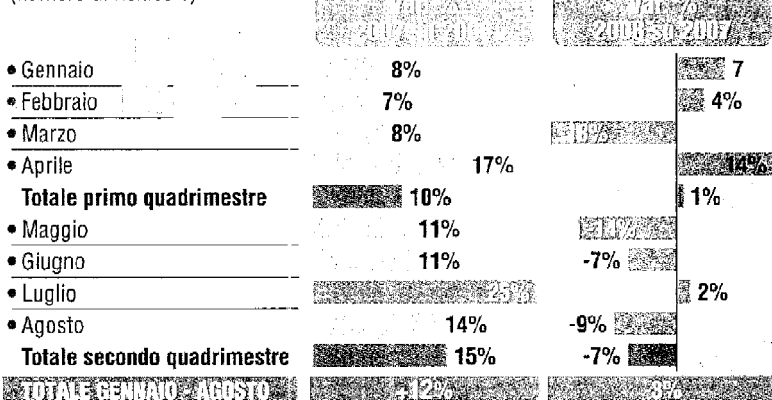
Se Lei avesse la disponibilità di denaro da investire, ritiene che questo potrebbe essere un buon momento per investire in:

	SI	NO
• Immobili	62	25
• Bot o altri titoli di stato	44	40
• Buoni postali	39	42
• C/C online ad alta remunerazione	27	54
• Fondi pensione	24	57
• Polizze assicurative	18	64
• Fondi	14	68
• Azioni	14	72

Fonte: TOMORROW ricerche sul futuro SWG

**DOMANDA DI NUOVI MUTUI**

(numero di richieste)



Fonte: EURISC - Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF

CEBRES/RLit