

BREAKINGVIEWS



REUTERS

 Con il contributo del  
 Collegio Carlo Alberto

## La bolla immobiliare resta gonfia a Londra

**L'**ultima indagine sui prezzi degli immobili in Gran Bretagna condotta dal Royal Institution of Chartered Surveyors ha evidenziato una debolezza dei prezzi che potrebbe preannunciare un'ulteriore tendenza al ribasso. Il problema è la mancanza di fondi, sia per le banche prestatrici che per gli acquirenti. Gli istituti hanno perso uno dei pilastri che avevano sostenuto il boom dei prezzi immobiliari. Le banche che in passato contavano quasi esclusivamente sui depositi di risparmio degli inglesi riuscivano a raccogliere fondi aggiuntivi per i prestiti attraverso gli Rmbs (cartolarizzazioni su mutui residenziali), due terzi dei quali venivano venduti a investitori esteri.

Il boom degli Rmbs ha conosciuto il picco con l'emissione di 110 miliardi di sterline tra metà 2006 e metà 2007. In seguito, quando la bolla alimentata dai prezzi delle case e dai relativi finanziamenti è scoppiata, il mercato degli Rmbs si è chiuso completamente nel 2008. Le ricadute su economia inglese, mercato immobiliare e sterlina sono tutte collegate. Per le autorità, il problema era quello di trovare la risposta più adatta. La Federal Reserve statunitense ha optato per l'acquisto di Rmbs, titoli garantiti da mutui ipotecari. La Bank of England era riluttante a sostenere lo stesso tipo di titoli che aveva concorso a far crollare il sistema. Ha perciò istituito due programmi di finanziamento speciali per le banche, fino al 2014. A quella data, secondo il Council for Mortgage Lenders (Cml), gli istituti dovranno affrontare un vuoto di finanziamenti del valore di 300 miliardi di sterline.

Le banche con meno disponibilità di denaro per ai prestiti costringono gli acquirenti degli immobili a sostenere una quota di spesa superiore. L'ammontare medio della caparra richiesta la prima casa è quasi triplicato negli ultimi tre anni. Il numero dei mutui approvati è risalito nel 2009, ma solo a metà dei livelli del boom. La scarsità di fondi determina un calo dei prezzi degli immobili. Perché il rapporto tra prezzi e stipendi torni dall'attuale 4,8 al valore standard di 4, dovrebbe verificarsi un calo medio del 17%.

[IAN CAMPBELL]

 Per approfondimenti: <http://www.breakingviews.com/>

(Traduzioni a cura del Gruppo Logos)

