

Banche. Indice di accessibilità ai livelli pre-crisi

Abi: mutui su del 20% nel primo trimestre

Rossella Bocciarelli
ROMA

Prova a ripartire il mercato dei mutui in Italia. Nei primi tre mesi, secondo il rapporto mensile diffuso ieri dall'Abi, le nuove erogazioni (riferite a un campione di 88 banche) hanno registrato un incremento superiore al 20% rispetto allo stesso periodo del 2013. Il calo dei prezzi, specie al Sud, ha inoltre reso più accessibile l'acquisto per le famiglie. Indicazioni in questa direzione si possono cogliere anche dall'indice, elaborato dall'Ufficio Studi Abi, che sintetizza l'analisi dei vari fattori che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e che ne descrive l'andamento. Secondo queste elaborazioni, l'indice di accessibilità nel 2013 registra un significativo miglioramento che lo riporta in linea con i valori pre-crisi superando le difficoltà registrate in seguito alla crisi dei debiti sovrani.

L'andamento del 2013 è principalmente dovuto ad una diminuzione del prezzo delle case sia in valore assoluto che relativamente alla dinamica del reddito disponibile; il costo dei mutui non ha contrastato tale trend positivo. Il miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione ha riguardato anche segmenti di famiglie che presentano particolari fragilità. La quota di famiglie che dispone di un reddito sufficiente a coprire almeno il 30% del costo annuo del mutuo per l'acquisto di una casa è ora di poco superiore al 50%, valore in buon recupero rispetto a 5 anni prima, ma ancora inferiore ai valori di inizio 2004.

Il dato relativo ai mutui 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: a marzo hanno raggiunto quota 164,6 miliardi di euro. Le operazioni di cessione 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 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 variazioni delle consistenze di crediti: anche ad aprile, infatti, il credito è sceso del 2,53% contro il 3,13% di marzo e il 4,5% di novembre 2013. «Il dato sul Pil del trimestre non aiuta» rimarcano all'Abi «ma comunque nel corso dell'anno dovremmo avere un andamento positivo».

Tornando agli immobili, dal sondaggio congiunturale Banca d'Italia e Tecnoborsa si evidenzia che «nel primo trimestre del 2014 è proseguita la fase di debolezza del mercato immobiliare, ma sono emerse indicazioni più favorevoli sugli andamenti futuri». Tra gennaio e marzo la quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione è lievemente diminuita mentre il numero di coloro che riportano un calo dei prezzi è rimasto sostanzialmente stabile e il divario fra prezzi di offerta e di domanda resta la principale causa di cessazione dei mandati a vendere. In prospettiva, però, segnala il rapporto, si è ridimensionato il pessimismo sulle tendenze a breve termine del mercato di riferimento ed è di nuovo migliorato, recuperando i livelli di inizio 2011, il saldo positivo relativo alle attese di medio termine sull'andamento del mercato nazionale.

IL MERCATO RESTA DEBOLE

Permane la debolezza del mercato immobiliare ma ci sono segnali positivi per il futuro. Sofferenze delle banche scese a 75,7 miliardi

stre del 2014 è proseguita la fase di debolezza del mercato immobiliare, ma sono emerse indicazioni più favorevoli sugli andamenti futuri». Tra gennaio e marzo la quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione è lievemente diminuita mentre il numero di coloro che riportano un calo dei prezzi è rimasto sostanzialmente stabile e il divario fra prezzi di offerta e di domanda resta la principale causa di cessazione dei mandati a vendere. In prospettiva, però, segnala il rapporto, si è ridimensionato il pessimismo sulle tendenze a breve termine del mercato di riferimento ed è di nuovo migliorato, recuperando i livelli di inizio 2011, il saldo positivo relativo alle attese di medio termine sull'andamento del mercato nazionale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

