

Dopo il cortocircuito dell'economia, il mercato vuole ripartire

# Credito, eppure s'intravede la luce

A cura di Simone Martino

Nei momenti di euforia e in quelli di crisi, il settore immobiliare e quello creditizio hanno dimostrato di correre su strade parallele ma, a tratti, con velocità diverse. Con l'inizio della crisi, la capacità di risparmio delle famiglie ha cominciato a ridursi per effetto di un quadro macro debole e penalizzante, e il riflesso è stato quasi immediato, con una domanda di mutui in costante diminuzione. Le sofferenze intanto hanno iniziato a crescere, irrigidendo ancor di più l'atteggiamento degli istituti di credito, che avevano già iniziato a chiudere i rubinetti.

Negli ultimi anni, gli acquisti di abitazioni con accensione di mutuo sono diminuiti, oscillando tra il 38% e il 45%, facendo intendere che, per gli italiani, il bene casa sia nella testa di molti ma non nelle tasche di tutti. Esiste un ampio divario tra le aree del Paese, con il Nord che ricorre molto di più ai finanziamenti (oltre il 50%) rispetto al Sud (meno del 30%). I dati storici e quelli previsionali portano a chiedersi se i percorsi dei due settori, a causa delle mutate condizioni economiche, si stiano dividendo. Insomma, la casa diventerà abbordabile solo da parte di chi possiede la liquidità necessaria per un acquisto in contanti? Gli ultimi dati disponibili sembrano negare questa visione: secondo il parere dell'Associazione bancaria italiana (Abi), l'indice di accessibilità, che misura la possibilità delle famiglie italiane di accedere al bene "casa", è ulteriormente migliorato, complici il calo dei prezzi degli immobili e dei tassi di interesse sui mutui, e secondo l'Agenzia delle Entrate l'incidenza dei mutui sulle compravendite è rimasta sostanzialmente invariata nell'ultimo biennio. Combinando questi fattori con l'aumento delle domande di mutuo, è verosimile credere che il settore immobiliare e quello creditizio continuino a percorrere strade parallele. "Il sostegno del credito al comparto immobiliare è fondamentale e l'atteggiamento delle banche lo fa ben capire", sottolinea Mauro Danielli (nella foto in pagina), presidente di Mediobanca. "La troppa disinvoltura nel concedere finanziamenti ha causato la crisi che conosciamo, mentre l'atteggiamento di chiusura ne ha determinato l'acutizzazione e il prolunga-

mento. L'attuale 'apertura selettiva' e la collaborazione con i mediatori creditizi, che selezionano le pratiche svolgendo una consulenza completa al cliente, potrebbe risultare la formula vincente". Dal lato dell'offerta, infatti, si colgono atteggiamenti di apertura controllata: la cautela nella selezione della clientela risponde alla necessità di non peggiorare ulteriormente le sofferenze, cresciute di nuovo a maggio. Ecco allora che prodotti e spread competitivi sono oggi più diffusi, ma premiano le richieste di mutui con un basso



**Pur con l'ormai consueta cautela, i pareri degli esperti convergono su un punto: la ripresa è iniziata e dovrebbe consolidarsi nel prossimo biennio 2015/2016**

svolta potrebbe arrivare dalla recente proposta del presidente della Bce Mario Draghi di far pagare un dazio agli istituti di credito che decidono di parcheggiare la liquidità presso la banca centrale anziché prestarla a privati e aziende.

L'impressione generale è che la crisi abbia portato ad alcuni cambiamenti nell'approccio di famiglie e operatori, oggi più attenti, più prudenti, più informati. È in questo nuovo scenario che il ruolo delle reti di mediazione creditizia diventa molto più importante e utile rispetto al passato. "Grazie alle competenze e alla professionalità con le quali offrono la loro consulenza, le reti colmano un gap e rispondono a una duplice esigenza: quella del cliente, di essere consigliato e assistito, e quella delle banche, di ricevere pratiche di qualità", commenta Danielli. "Forse ora siamo pronti ad affrontare la ripresa e un nuovo periodo florido con più saggezza. Gli ultimi cinque

anni sono stati duri per tutti gli operatori dei settori interessati, ma sono serviti a normalizzare una situazione che rischiava di far scoppiare la bolla immobiliare anche in Italia. E ora, nel 2014, si vedono i frutti, ancora acerbi, di una nuova fase. Una fase di ripresa bilanciata, graduale, cauta", continua Danielli. Infatti, gli ultimi dati pubblicati lo confermano: i segnali sono positivi su quasi tutti i fronti, dalla domanda in costante ripresa alle erogazioni e alle compravendite in aumento, dall'indice di accessibilità che migliora ai tassi e ai prezzi delle case in diminuzione, fino alle banche che tornano a farsi concorrenza. Miglioramenti progressivi e contenuti, che denotano un approccio serio e ponderato da parte di tutti gli attori coinvolti. "Spesso e volentieri si fanno

confronti con gli anni pre-crisi, smorzando l'entusiasmo dei dati positivi con la nostalgia per quel periodo di euforia. Euforia che, però, ha portato con sé uno strascico di danni lungo cinque anni", avverte Danielli, secondo il quale è "meglio guardare al futuro consapevole che tutto è cambiato e che non si tornerà ai livelli ante 2008, e costruire le basi affinché il 'nuovo' mercato si consolidi e si stabilizzi. Meno operatori ma più qualificati, una concessione di finanziamenti che soddisfi le richieste di molti ma non di tutti indistintamente, consulenza professionale alla clientela, offerta di immobili allineata con la domanda reale: con queste fondamenta, il rilancio potrà essere sano e duraturo", conclude Danielli.

E pur con l'ormai consueta cautela, anche le opinioni degli esperti convergono finalmente su un punto: la ripresa è iniziata e dovrebbe consolidarsi nel prossimo biennio 2015/2016.