

La corsa ai mutui ingrana la retromarcia

Emanuele Scarci

Dopo tanti colpi di tosse la febbre è arrivata davvero: a dicembre lo stock dei mutui fondiari, di durata superiore ai 5 anni, è calato, secondo i dati di Bankitalia, di tre miliardi, da 264 a 261 miliardi. E siccome le notizie negative non arrivano mai da sole, i costruttori edili stimano che nel biennio 2007/8 la costruzione di nuove abitazioni oscillerà tra lo zero e il -1 per cento. Mentre ref. segnala che la produzione dell'indotto dell'edilizia è già in picchiata. Insomma nuvoloni scuri si addensano sul bene più amato dagli italiani, la casa. Anche se la corsa del mattone durava oramai da otto anni. Dunque, dopo il rallentamento nelle erogazioni dei mutui dei mesi scorsi, siamo alla svolta del ciclo? Per essere certi bisognerà attendere il dato sullo stock di gennaio e verificare che non si tratti della battuta d'arresto di un mese, come è capitato, negli ultimi sei anni, nel marzo 2007 e nell'agosto 2006. In quest'arco di tempo lo stock dei prestiti fondiari è però andato di pari passo con la straordinaria performance dell'immobiliare: è volato da 106 a oltre 260 miliardi. Diversi elementi però farebbero propendere per la fine del ciclo positivo: lo stop di dicembre dello stock arriva dopo il balzo dei tassi della scorsa estate, la decelerazione delle erogazioni e la stasi del mercato immobiliare.

Lo scivolone di Natale è stato prodotto dallo smottamento dei prestiti o dall'impennata delle cessazioni? Il dato è ancora in corso di elaborazione negli uffici di Banca d'Italia che però sottolinea i 42mila mutuatari che nei primi nove mesi hanno rinegoziato i contratti con le banche e il numero crescente di estinzioni anticipate. Conta anche il flusso delle erogazioni che, fino a settembre, è sceso dell'1,54%. Inoltre sull'ultimo trimestre potrebbero essersi scaricati gli effetti negativi dello sfasamento temporale tra la richiesta del mutuo e la sua effettiva erogazione. «La scorsa estate – conferma Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline – molti aspiranti proprietari di casa di fronte a un Euribor a 3-6 mesi (base per stabilire i tassi del mutuo) schizzato fino al 5% hanno preferito rinviare la firma del contratto. Finendo col tagliare le richieste di un periodo di solito pesante». Sensazione confermata da alcuni operatori bancari che per il primo trimestre del 2008 segnalano un mercato più debole. Gennaio peraltro ha confermato il trend di un taglio dell'importo medio richiesto sotto la soglia dei 130mila euro, dai 136mila del primo semestre 2007. Come è confermata anche la tendenza alla rinegoziazione del mutuo che l'anno scorso ha inciso per il 20% sull'erogato.

Dopo l'impennata estiva, l'Euribor si è assestato su livelli accettabili, al 4,35 per cento. E alcuni analisti lo vedono al 4,15% entro la fine dell'anno. Basterà a far ripartire il mercato? «Troppo presto per dirlo – conclude Anedda – anche se la stasi del mercato immobiliare può incentivare l'acquisto della casa a prezzi ragionevoli». Ribasso o no dell'Euribor, Banca d'Italia segnala che i tassi medi praticati sui mutui fondiari sono saliti ininterrottamente dall'inizio dell'anno. E a dicembre hanno raggiunto il picco di 5,71%. Oltre il 15% rispetto a 12 mesi prima. I dati provenienti dai principali osservatori di settore indicano che la stasi del mercato immobiliare è all'inizio.