

Economia CREDITO

Il mutuo cerca **CASSA**

Crollano i prestiti per il mattone. Perché le banche faticano a trovare i fondi. Così chiedono l'intervento della Cdp

DI MAURIZIO MAGGI

Ci sono tanti medici, intorno al capezzale del mattone italiano. Mentre le compravendite languono, le richieste di nuovi mutui s'assottigliano e ancor più frena l'effettiva concessione di prestiti per l'acquisto di immobili, si moltiplicano le proposte per ridare slancio a un settore che vale un quarto del Prodotto interno lordo (dalle costruzioni a tutto ciò che gravita intorno alla casa). Proposte che hanno tutte un denominatore comune: i soldi o la garanzia dello Stato.

Paolo Buzzetti, presidente dell'Ance, l'associazione dei costruttori aderente a Confindustria, scomoda John Maynard Keynes e reclama un intervento salvacasa, con l'impegno della Cassa depositi e prestiti (o della Banca centrale europea) per comprare i titoli emessi dalle banche per finanziare i mutui residenziali. Si abbatterebbe così il costo della raccolta, dal momento che la Cdp secondo Buzzetti può raccogliere denaro a un costo del 30 più basso rispetto a quello che grava su una banca di medio-grandi dimensioni.

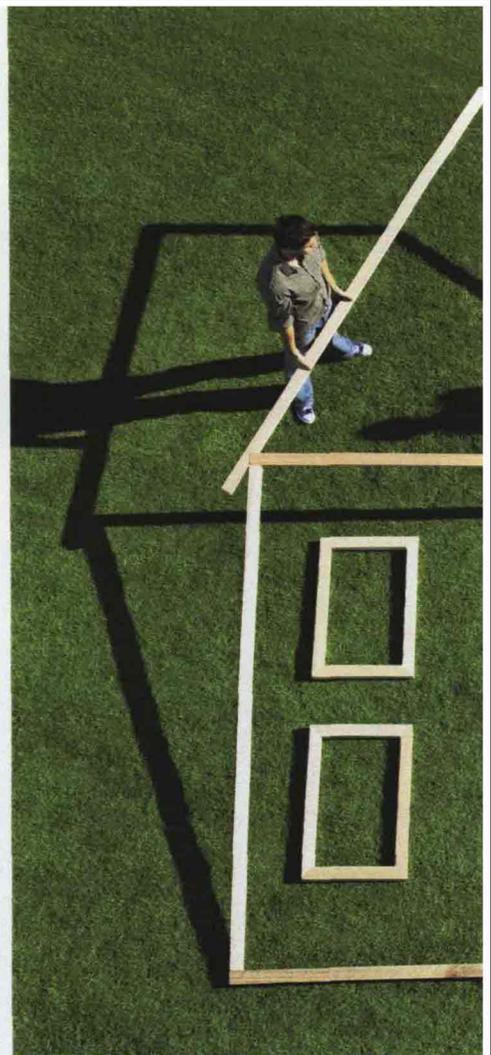
Le cartelle fondiari con la collaborazione della Cassa depositi e prestiti piacciono pure al capo dei banchieri, il presidente dell'Abi, Giuseppe Mussari. Mentre il direttore generale di Unicredit, Roberto Nicastro, evoca il presidente Roosevelt, ricordando con nostalgia il periodo "buono" di Freddie Mac e Fannie Mae, le due agenzie pubbliche americane che davano liquidità a lungo termine alle banche. E fa un passo avanti: sostiene infatti che o una nuova agenzia o la Cdp potrebbero pure acquistare le cartolariz-

zazioni di mutui già esistenti concessi dalle banche.

Che si tratti di proposte realistiche in grado di essere davvero messe in pista o di semplici discussioni accademiche lo si vedrà nei prossimi mesi. Qualcuno sussurra addirittura che al ministro dell'Economia, Vittorio Grilli, l'idea di un intervento di tipo keynesiano per rilanciare edilizia e mercato della casa non dispiaccia. Ma sono molti a pensare che prima delle elezioni non se ne farà nulla, perché nessuna forza politica ha intenzione di "regalare" al governo Monti una mossa così importante. Se la pensata è buona - e tecnicamente fattibile - meglio sfruttarla per conquistare consensi.

Intanto il mattone continua a franare. Senza mutui il comparto boccheggia, ma quando i mutui sono stati concessi anche a chi non se li meritava - la miccia scatenata dai subprime negli Stati Uniti è ancora fresca nella memoria - il terremoto finanziario conseguente ha messo in ginocchio buona parte delle economie occidentali. Anche chi reclama la partecipazione o la garanzia dello Stato ha ben presenti i guasti provocati, nella loro fase "cattiva", dalle agenzie Freddie Mac e Fannie Mae citate da Nicastro di Unicredit.

La chiusura dei rubinetti dei prestiti finalizzati per l'acquisto di alloggi, però, è sotto gli occhi di tutti e finisce sempre più spesso per portare le banche sul banco degli imputati. «La reticenza degli istituti, che allungano i tempi per concedere i mutui e che chiedono la presenza di un garante affidabile, è un fattore de-

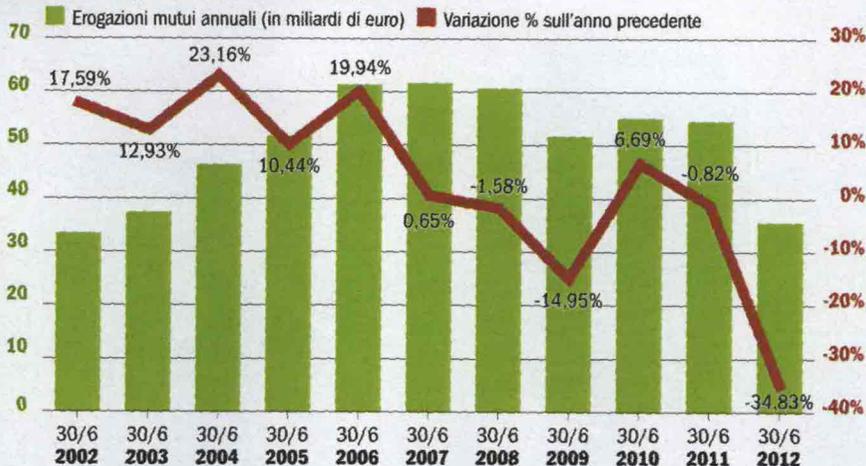


terminante nel calo delle erogazioni», sottolinea Daniele Mancini, amministratore delegato di Casa.it, il principale portale immobiliare d'Italia (14 mila agenzie e 4,7 milioni di utenti al sito). Aggiunge Manfredi de Mozzis, partner della società di consulenza Bain: «Numerosi istituti, negli ultimi mesi, si sono rivelati piuttosto miopi: hanno adottato politiche restrittive nella concessione di mutui al pubblico senza calcolare gli impatti negativi potenziali, in particolare sui cantieri finanziati dalla banca stessa». Nel secondo trimestre del 2012, dice la Banca d'Italia, sono stati erogati mutui per la casa per 6,8 miliardi di euro: quasi il 52 per cento in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Tenendo conto degli ultimi 12 mesi, sostiene l'ufficio studi di Tecnocasa, la limatura è poco meno del 35 per cento. In un anno, sono spariti 19,1 miliardi di finanziamenti alle famiglie per il mattone. E il clima non è cambiato, nei mesi successivi alle rilevazioni di Bankitalia: per gli esperti



La grande frenata

Prestiti per l'acquisto di abitazioni alle famiglie



Fonte: Elaborazione Ufficio studi Tecnocasa su dati Banca d'Italia

crediti verso la clientela. Dei quali, quelli "deteriorati" (cioè a vario titolo difficili da farsi restituire, perché in sofferenza, incagliati, ristrutturati o scaduti) sono oltre 27 miliardi, in aumento del 20,1 per cento rispetto a inizio 2011. I mutui valgono il 20 per cento degli impieghi, cioè 75 miliardi. Ipotizzando per i prestiti casa la stessa percentuale di deterioramento dell'insieme degli impieghi, potrebbero esserci dunque, per Intesa, oltre 5 miliardi di mutui problematici.

Tra gli altri top player del settore c'è chi rallenta ma molto meno della media di mercato: è la Bnl Paribas, un altro giocatore con casacca italiana ma passaporto straniero. Non tutti gli "esteri" sono però in controtendenza: la Barclays, che fa parte del gruppetto dei 5-6 leader del settore, si comporta più o meno come il sistema nel suo insieme. «I potenziali clienti tergiversano per la paura di nuove tasse sulla casa e sperano che chi vende ritocchi i prezzi all'ingiù», racconta Fabrizio Patti, responsabile mutui della banca britannica.

Allora, non resta che sperare davvero nel taumaturgico coinvolgimento della Cassa depositi e prestiti o della Bce? Scuote la testa Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: «La verità è che tutti sperano che i quattrini veri ce li mettano gli altri. Di sicuro, fino alle elezioni, le banche concederanno sempre meno mutui». ■

del Crif, che monitorano tutte le informazioni creditizie, nei primi nove mesi del 2012 le richieste di mutui sono scese del 44 per cento. «Bisogna risolverlo, questo assurdo blocco dei mutui, perché la domanda di case è in crescita, lo vediamo ogni giorno sul nostro portale, e in Italia i prezzi non crolleranno come in Spagna», si lamenta Mancini.

Ma c'è anche chi, soprattutto tra gli istituti di credito non di grossa taglia, colloca più mutui rispetto a un anno fa. Guarda caso, tra questi ci sono Cariparma e la filiale italiana di Deutsche Bank, controllate da gruppi stranieri. Che quindi, visto che le case madri hanno le spalle grosse e vengono da Paesi dove il costo del denaro è inferiore, potrebbero approvvigionarsi con minor fatica. Cariparma, posseduta dai francesi di Credit Agricole, nei primi sei mesi dell'anno ha concesso 7.100 mutui, con un balzo del 57 per cento rispetto al 2011. E l'escalation è proseguita pure nei mesi successivi. Stando ad alcune stime, il balzo consente

alla banca di raddoppiare la quota di mercato, passando dal 2,8 per cento di inizio anno all'attuale 5,8 per cento.

Meno esplosiva ma altrettanto sorprendente, l'impennata di Deutsche Bank. «Da gennaio a ottobre abbiamo erogato circa 3 mila mutui, con un incremento del 40 per cento sia in termini di numero di contratti che di volumi. E il funding lo facciamo a tassi locali», sostiene Silvio Ruggio, responsabile della rete Deutsche Bank in Italia, formata da 304 sportelli, destinati ad aumentare ancora. La banca tedesca considera strategici i mutui e ha scelto di andare in controtendenza, contrariamente a quasi tutti i big del credito italiano, che si sono autoesclusi dalla partita proponendo tassi troppo alti. Il tasso medio per i mutui a tasso fisso è di 5,3, per il variabile a 3,9 (dati Crif per il secondo trimestre 2012).

La numero uno dal punto di vista delle dimensioni, Intesa Sanpaolo, stando ai dati della trimestrale presentata il 14 novembre, ha 375 miliardi di euro di