

Fino a 10 miliardi per metter su casa

*Pronto un piano per riattivare il circuito del credito con Cassa depositi e prestiti
Ma già a settembre un decreto ad hoc agevolerà l'acquisto per le coppie under 35*

DA MILANO LUCA MAZZA

È tutto pronto. Secondo quanto riferiscono alcune fonti bancarie il provvedimento sarebbe «già stato firmato dai tre ministri direttamente interessati: Fabrizio Saccomanni (Economia), Maurizio Lupi (Infrastrutture) e Cecile Keynne (Integrazione, con delega alle politiche giovanili)». Il governo Letta si appresta a lanciare un decreto ad hoc per agevolare l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie. La misura dovrebbe vedere la luce entro settembre e si sta valutando se inserirla nel «dl Fare bis». Il testo andrà a modificare il regolamento del 2010 (numero 256) che in questi anni è riuscito a erogare prestiti immobiliari ad appena un centinaio di under 35 sposati e con contratti a tempo determinato. Il fondo, che risale ormai a quasi tre anni fa, non ha avuto il successo sperato per le successive condizioni sfavorevoli di mercato che avevano reso di fatto non erogabili i finanziamenti alle condizioni previste (Euribor + 150 o 120 punti base a seconda della durata del mutuo). Con il nuovo provvedimento, invece, si prenderà come tasso benchmark (di riferimento) quello effettivo globale medio rilevato dalla Banca d'Italia

ai fini del calcolo delle soglie d'usura. Tradotto: significa che le condizioni proposte dovrebbero essere più vantaggiose rispetto a quelle attuali, perché in linea con il mercato. Una volta avvenuta la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del testo, i passi successivi saranno la firma di un nuovo protocollo d'intesa tra Abi (Associazione bancaria italiana) e dipartimento della Gioventù (come avvenuto nel 2010) e un successivo coinvolgimento degli istituti di credito aderenti alle nuove condizioni stabilite. Così, dopo aver iniziato ad affrontare la questione della disoccupazione giovanile (con il "pacchetto Giovannini", poi inserito nel dl Lavoro), l'esecutivo si impegna adesso a incentivare l'erogazione di prestiti immobiliari alla generazione più penalizzata dalla crisi. Il dossier studiato per gli under 35 rientra in un piano più ampio che entro l'autunno punta a riattivare il circuito del credito per tutte le fasce d'età, ma in particolare per i giovani. Il progetto vede il coinvolgimento di diversi attori tra i quali Cassa depositi e prestiti, Abi e Ance. Per finanziare l'iniziativa si metterà a disposizione un tesoretto «che andrà dai cinque ai dieci miliardi di euro», come spiega il vicedirettore Ance, Antonio Gennari. «Il meccanismo che si pensa di introdurre ricorda quello delle cartelle fondiari degli anni Sessanta – aggiunge Gennari –. Consisterebbe nell'emissione di obbligazioni garantite ("covered bond") dalla Cassa depositi e prestiti e finalizzate proprio all'erogazione di mutui da parte delle banche, che in questi anni hanno stretto le maglie del credito per la carenza di liquidità». L'obiettivo dell'intervento è quello di creare un nuovo stimolo della domanda, unica via d'uscita per un settore immobiliare a rischio crollo: «Il possibile im-

pegno della Cdp ha un significato che va ben oltre il mero dato numerico e potrebbe rappresentare un volano della ripresa – sostiene Luca Dondi, direttore generale di Nomisma –. Dopo un quinquennio di chiusura autoprotettiva realizzato dalle istituzioni creditizie arrivano ora segnali di disgelo che potrebbero portare a un'inversione di tendenza importante».

E un cambio di passo sembra davvero indispensabile per rispondere alla flessione registrata dal mercato dei mutui dal 2008 in poi. La casa da bene rifugio si è trasformato in un investimento da cui tenersi alla larga. L'ultima fotografia scattata da Bankitalia è emblematica e, allo stesso tempo, desolante: negli ultimi quattro anni il numero dei finanziamenti concessi è diminuito di oltre il 20%, una percentuale che arriva al 30% nel caso degli under 35. «Il calo delle erogazioni ha interessato soprattutto i mutuatari più giovani – si legge nella ricerca della Banca d'Italia – che hanno risentito in misura maggiore del peggioramento delle condizioni del mercato

del lavoro e dell'adozione di politiche di affidamento più selettive da parte delle banche nei confronti della clientela caratterizzata da una più elevata rischiosità».

L'aumento di tipologie di contratti precari (dai Co.co.co alle partite Iva) e la stretta del credito rappresentano i due ostacoli principali per ottenere un finanziamento. E a volte non basta neppure un contratto a tempo indeterminato per strappare l'ok della banca. Di fronte a uno stipendio non superiore ai 2.000 euro spesso è necessaria la garanzia di almeno un genitore per finanziare il 60% dell'immobile (e non più l'80% come avveniva fino a pochi anni fa). Un'indagine condotta da Mutui.it e Facile.it ha calcolato che negli ultimi 6 mesi del 2012, nonostante dai cittadini al di sotto dei 30 anni sia arrivato quasi un quarto del totale dei preventivi richiesti, solo il 16% di queste domande si è chiuso con la concessione di un mutuo. Per l'84% l'acquisto della prima casa è rimasto un miraggio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL FUTURO DEL PAESE/2

Il testo andrà a modificare il regolamento del 2010 (numero 256) che in questi anni è riuscito a erogare

prestiti immobiliari ad appena un centinaio di under 35 sposati e con contratti a tempo determinato

IL CASO

Perché il primo fondo non ha funzionato

DA MILANO

Da febbraio 2011 è in vigore il decreto 256 che stabilisce un fondo a favore delle giovani coppie per l'erogazione di un mutuo prima casa. Il decreto, fortemente voluto dall'ex-ministro della Giustizia Giorgio Meloni, dà preferenza ai nuclei familiari con contratti di lavoro a tempo determinato. Tuttavia, in 2 anni questo prestito è stato erogato soltanto a 96 coppie, anche se l'ammontare messo a disposizione dal fondo è di 50 milioni di euro. Il problema dell'inefficacia è stato «tecnico». L'agevolazione prevedeva infatti inizialmente, oltre ai parametri Irs (fissi) e Euribor (variabili) un tasso massimo con uno spread non superiore all'1,5%. Si era allora in una fase tranquilla sul mercato dei mutui, tanto che c'erano spread bancari anche inferiori all'1%. A settembre 2011 la situazione è mutata radicalmente a causa della crisi del debito con lo spread applicato dalle banche, in forte difficoltà, schizzato al 3% tanto da portare i tassi complessivi oltre il 5% e quindi rendere inefficaci le agevolazioni del decreto.

Le case nel 2012

Unità immobiliari trattate e variazioni sullo stesso periodo del 2011



Compravendite					2012
I trim	II trim	III trim	IV trim		
154.813	167.721	134.984	174.599		632.117
-16,9%	-23,7%	-23,1%	-25,7%		-22,6
Mutui					
64.116	69.830	59.155	69.369		262.470
-39,2%	-41,2%	-37,8%	-30,6%		-37,2%

Fonte: Istat

ANSA-CENTIMETRI

PRESTITI

IL CALO CONTINUA

Continuano a scendere anche i prestiti concessi dalle banche a famiglie e imprese. L'ultimo rapporto Abi, riferito al mese di giugno, conferma quanto sta avvenendo nell'ultimo anno: il totale dei prestiti concessi ammonta a 1.893 miliardi di euro, il 2,77% in meno rispetto allo stesso periodo del 2012. Lo stesso calo che si era avuto già a maggio, ma con l'aggravante che questi sono i mesi durante i quali il ricorso ai prestiti è generalmente maggiore. La raccolta delle banche non è andata meglio, se pur in crescita, fermandosi a 1.753 miliardi di euro, lo 0,66% in più rispetto a un anno fa, ma in calo rispetto a un anno fa. Segno di un'economia in stagnazione, con famiglie e imprese sempre più in difficoltà ad ottenere prestiti.

questione di credito

Ecco i progetti del governo per il mattone

I numeri

I trim. 2013 su IV trim. 2012

Compravendite immobiliari

Mutui erogati

-13,8%

-37,4%

Tassi di interesse applicati ai mutui

3,53%

2,91%

2,90%

2,87%

2,77%

Italia

Germania

Spagna

Area Euro

Francia

Fonte: Confartigianato

LA «ZAVORRA»

«IN ITALIA I CONTRATTI PIÙ CARI D'EUROPA»

Il costo dei mutui italiani, nonostante la diminuzione di 27 punti base registrata nell'ultimo anno, si confermano i più cari d'Europa con un tasso medio d'interesse, a maggio 2013, pari al 3,53%, superiore di 66 punti base rispetto al tasso del 2,87% dell'Area Euro. È un rapporto di Confartigianato, su dati Bankitalia, a fotografare la crisi sempre più profonda del mercato immobiliare e, in generale, del settore delle costruzioni. Segnali di difficoltà arrivano dalla diminuzione del 37,4%, registrata tra il 2012 e il 2011, del numero di mutui e finanziamenti per acquisto di abitazioni. Complessivamente lo stock di mutui erogati alle famiglie italiane per comprare casa è pari a 364,1 miliardi e a giugno di quest'anno è in flessione dello 0,8% su base mensile. Una percentuale in controtendenza rispetto a quanto avviene nell'Eurozona dove, a giugno 2013, lo stock di mutui per abitazioni è in crescita dello 0,8% rispetto al mese precedente.

i tempi

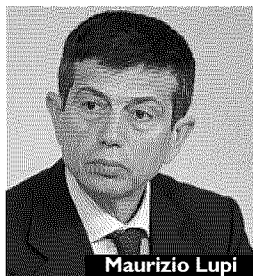
Provvedimento per i giovani già firmato dai 3 ministri competenti (Saccomanni, Lupi e Kyenge)



Fabrizio Saccomanni

la Cdp

Il meccanismo per le garanzie ricorda quello delle cartelle fondiarie degli anni Sessanta



Maurizio Lupi



2,7

MILIARDI DI DOLLARI
VALORE DEI PROGETTI
FINANZIATI NEL MONDO

-30%

IL CALO DEI MUTUI
CONCESSI AGLI UNDER
35

21

PIATTAFORME
GIÀ ATTIVE
IN ITALIA

84%

LE RICHIESTE DI MUTUO
RIFIUTATE AI GIOVANI