

# Case, scende il prezzo ma il prestito rimane un'odissea

► L'esperto: meglio chiedere non più del 60% del valore

## GLI OSTACOLI

**I**l prezzo delle case è in continuo calo: oggi servono in media 6,3 anni di stipendio contro i 7 anni del 2011 per comprarsi un appartamento di 65 metri quadrati, e il valore del mattone, secondo uno studio Tecnocasa, è diminuito del 10,5%. Dovrebbe essere il momento buono per comprare. Eppure il mercato dei mutui continua ad annaspire e stenta a riprendere quota. Le banche concedono i finanziamenti con il contagocce e le richieste sono spesso destinate a lunghe odissee che solo in minima parte si concludono con un lieto fine.

Tante ombre insomma, accompagnate però da qualche sprazzo di luce. Per esempio, le banche vengono incontro in misura maggiore, rispetto a un anno fa, alle domande: la distanza tra il valore del prestito richiesto e quello effettivamente erogato passa dall'11 all'8%. Ma, sull'altro fronte, scende il loan to value, cioè la percentuale del mutuo sul valore della casa: se nel 2012 gli istituti di credito prestavano il 61% del costo dell'immobile, oggi arrivano solo al 58%. E a buon fine vanno solo sette richieste su cento.

## LE VARIABILI

Insomma, ottenere un mutuo resta un'impresa. «L'ok della banca a una domanda di finanziamento dipende da un gran numero di variabili – spiega Lorenzo Bacca, responsabile della business unit di **Mutui.it** – dal reddito del richiedente al valore dell'immobile, dai risparmi al contratto di lavoro, alla politica del credito delle banche. Si pretendono garanzie. E in pochi sono in grado di darle».

La percentuale delle domande di mutuo accettata dalle banche, nel complesso molto bassa, varia inoltre in maniera significativa da regione a regione (dal 4,7% della Puglia al 7,5% di Lazio e Umbria, all'8,7% del Piemonte fino al 10% di Marche, Lombardia, Liguria). Insomma, nelle aree più fortunate la percentuale di successo è di uno su dieci. Dunque, è meglio accostarsi all'operazione mutuo ben attrezzati. Come? «Meglio innanzitutto avere un lavoro stabile – spiega Bacca – Ci vuole poi un passato senza morosità: difficile che si concedano prestiti a chi non dimostra di aver sempre pagato i debiti o le bollette». Ma il consiglio più importante dell'esperto è di volare basso al momento della richiesta. «Ochio a non superare il 60% del valore della casa – consiglia – Infine, in banca ci devono essere già risparmi consistenti che siano garanzia di affidabilità».

Le cose vanno un po' meglio

sul fronte del mutuo legato alla seconda casa. «Evidentemente – spiega l'esperto – chi oggi compra una seconda abitazione lo fa perché già dispone di liquidità, ma preferisce chiedere un mutuo perché i risparmi accumulati non sono sufficienti all'acquisto o perché preferisce non utilizzare risparmi investiti, in un momento di grande volatilità del mercato. Ha quindi a disposizione denaro cash a sufficienza per potersi permettere di richiedere meno della metà del valore».

E infatti il mercato che tiene è proprio quello di chi compra un appartamento per le vacanze o da usare per fare reddito con gli affitti, con i mutui seconda casa cresciuti in un anno dal 4 al 6% del totale. Certo, anche qui l'importo medio richiesto scende (125mila euro, il 10% in meno rispetto al 2012), come scende anche il valore del prestito (98mila euro, il 18,6% in meno) in uno scenario che, nonostante l'inizio di ripresa, resta caratterizzato da poche luci e tante ombre.

**Isabella Dalla Gasperina**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**DATI PIÙ CONFORTANTI  
SUL FRONTE  
DELLE SECONDE  
ABITAZIONI DOVE  
IL MERCATO CRESCE  
DAL 4% FINO AL 6%**

The thumbnail shows a newspaper page with the following content:

- Dossier Mutui** (30/9 Messaggero)
- Le mutui per fronteggiare la crisi
- Boccata d'ossigeno dallo Stato per giovani e lavoratori atipici**
- Case, scende il prezzo ma il prestito rimane un'odissea**
- ACTIVTRADES**
- FOREX CONTEST 2013** (23 Settembre - 29 Novembre)