

I mutui rifiutati

Se la banca nega il futuro ai giovani

di **Tito Boeri**

Le banche italiane siedono su di una montagna di liquidità, che non sanno più come impiegare. Per attrarre domande di mutui per l'acquisto di una casa si fanno una concorrenza spietata, concedendo prestiti a tassi sempre più vicini allo zero. Basta navigare su Internet per trovare ogni giorno nuove offerte a condizioni impensabili prima dell'entrata del nostro paese nell'Euro (dove i tassi erano abbondantemente al di sopra della soglia delle due cifre).

● a pagina 23

I mutui quasi impossibili

Banche, porte chiuse ai giovani

di **Tito Boeri**

Le banche italiane siedono su di una montagna di liquidità, che non sanno più come impiegare. Per attrarre domande di mutui per l'acquisto di una casa si fanno una concorrenza spietata, concedendo prestiti a tassi sempre più vicini allo zero. Basta navigare su Internet per trovare ogni giorno nuove offerte a condizioni impensabili prima dell'entrata del nostro paese nell'Euro (dove i tassi erano abbondantemente al di sopra della soglia delle due cifre). Eppure ai giovani non è dato partecipare al banchetto. Se non hanno almeno 18 mesi continuativi di lavoro alle spalle, se non hanno un contratto di lavoro dipendente a tempo indeterminato, non riceveranno il prestito, anche se riguarda solo il 40% del valore dell'immobile che stanno acquistando. Non importa se hanno appena completato un dottorato nelle università più prestigiose, non importa se sono medici che hanno iniziato la specializzazione in un settore come la sanità dove ci sono fortissime carenze di personale. Le regole sono regole e le persone allo sportello devono seguire un protocollo molto rigido senza alcun margine di discrezionalità, almeno così dicono quando ci si rivolge a loro. E quando si chiede di vedere queste regole, dicono che sono *top secret*. Non vogliono rivelarle per non favorire la concorrenza...

Dalla grande crisi finanziaria le banche italiane hanno giustamente adottato criteri più stringenti nell'erogazione dei mutui, ma sono diventate oltremodo selettive nei confronti della clientela più giovane. Come rivelano le analisi di Banca d'Italia, il numero di nuovi mutui destinato a chi ha meno di 35

anni è diminuito del 30% dal 2008 rispetto ai livelli pre-crisi e non c'è nessuna indicazione che la situazione stia migliorando, al contrario di quanto avviene per le altre fasce di età che hanno ormai recuperato il numero di mutui e gli importi medi precedenti la crisi. La quota di mutui concessi agli under 35 si è così ridotta di quasi 10 punti percentuali in 10 anni.

Dato che il costo dei prestiti è nel frattempo crollato, non si può certo pensare che questo stia avvenendo perché i giovani hanno ridotto le domande di mutui. Le spiegazioni vanno trovate soprattutto nel comportamento delle banche. Perché hanno chiuso le porte ai giovani? Forse che non ci sono rischi a prestare agli attempati? I dati ci dicono che le sofferenze sui mutui erogati a chi ha meno di 35 anni sono solo leggermente superiori alla media e poi si riflettono già in condizioni di accesso al credito peggiori per i più giovani (spread più alto su Euribor e rapporti fra prestito e valore dell'immobile più basso nei mutui ipotecari). E poi ai giovani si nega il mutuo anche quando garantito dall'ipoteca su di un immobile che vale più del doppio del prestito, in un mercato immobiliare che non è certo dentro una bolla.

Le cose si sbloccano se il giovane può esibire la garanzia dei genitori. E qui i requisiti sono molto meno stringenti. Ma c'è un costo elevato nel richiedere l'intervento dei genitori: si chiama immobilità sociale e selezione avversa. Non si permette a chi ha grandi progetti ma non ha i soldi, anche in famiglia, per metterli in pratica di realizzarli, mentre si permette a chi i soldi li ha già in

“
I prestiti
concessi a
chi ha meno
di 35 anni
sono scesi
del 30%
È un errore
non investire
su chi cerca
un futuro
”

cassaforte e non ha tanti stimoli per migliorare la propria condizione di non mettersi in gioco. Anche i figli di papà sono rischiosi. Basta leggere le biografie di due famosi David – David Cameron e David Beckham – per rendersene conto. Perché l'Italia torni a crescere non possiamo rassegnarci a banche che, oltre a gestire i patrimoni dei vecchi (spesso gli unici ad averli), investono solo su chi non ha un lungo futuro davanti. Gli impegni più rilevanti ormai sono quelli collegati alla cessione del quinto della pensione, un prestito che i pensionati possono ottenere impegnandosi a rimborsarlo attraverso un addebito automatico mensile sulla loro pensione (inferiore a un quinto del suo importo mensile).

Ma quale paese può permettersi di prestare solo a chi ha smesso di lavorare o volge al termine della sua carriera? Che futuro stiamo costruendo per tutti noi? In tutto il mondo le grandi innovazioni (quelle premiate poi coi Nobel) sono soprattutto di persone che hanno meno di 35 anni e l'imprenditorialità è più forte tra i giovani che in altre fasce di età, se non altro perché quando si è giovani si ha più tempo davanti per realizzare progetti anche molto ambiziosi.

Questo stato di cose non conviene alle stesse banche. Corrono molti più rischi nel contribuire al salvataggio di imprese (e banche) che non hanno prospettive se non quella di chiudere, che nel cercare di dare un futuro ai giovani aiutandoli a restare nel nostro Paese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

