

Dai mutui segnalati di ripresa

Più fondi disponibili da parte delle banche e spread previsti al ribasso: le erogazioni possono ripartire

di **Adriano Lovera**

Chi cerca casa si riaffaccia allo sportello bancario e gli istituti di credito riaprono il portafoglio. Seppure con segnali ancora timidi, l'inizio del 2014 conferma un trend: il mercato dei mutui sembra muoversi verso la ripresa. Fattore determinante per far ripartire le compravendite immobiliari.

I dati sulle nuove richieste di finanziamento parlano chiaro. «La domanda, a gennaio, è cresciuta del 10,5% su base annua. Il doppio di quanto visto nel secondo semestre 2013 - nota Stefano Rossini, amministratore delegato di MutuiOnline.it - ma il dato interessante è che migliora la "qualità" dei clienti. Se fino a qualche mese fa i potenziali mutuatari erano soggetti che stavano cercando casa e che presentavano una richiesta di mutuo tanto per saggiarne

la fattibilità, oggi sono numerosi quelli che chiedono il mutuo con già un compromesso in mano».

Masoprattutto è in crescita anche la disponibilità degli istituti a concedere i prestiti, anche a causa dei rendimenti dei titoli di Stato ai minimi storici. «Le strategie delle banche non sono ancora molto chiare e si definiranno tra marzo e maggio, i mesi in cui la domanda è più marcata» dice Rossini. Tra le big, Unicredit è stata la prima a esporsi. «Nel 2013 abbiamo erogato in mutui a privati in Italia 1,8 miliardi, l'obiettivo nel 2014 è di 4,5 miliardi di euro, più del doppio», ha affermato recentemente il country chairman Italia di Unicredit, Gabriele Piccini. L'istituto ha anche annunciato un prodotto, limitato al loan-to-value contenuti entro il 60%, con spread promozionale al 2,5%. Intesa Sanpaolo, invece, afferma di non aver mai fermato le erogazioni. «In questi anni di crisi abbiamo sempre sostenuto le famiglie e i risultati sono evidenti - dichiara Luciano Ambrosone, responsabile prodotti di impiego del Gruppo -. Nel 2013, con oltre 5,5 miliardi di nuove erogazioni, abbiamo consolidato la nostra leadership, incrementando anzi la quota di mercato sopra il 20%».

Per i consumatori i tassi "finiti" sembrano piuttosto favorevoli, ma questo perché i parametri di riferimento (Irs per il fisso ed Euribor il variabile) sono ai minimi storici. Gli spread, invece, viaggiano ancora su livelli doppi rispetto al periodo precrisi, ma sem-

brano aver preso la via del ribasso: «Ormai la maggior parte degli spread è sotto il 3%, con i migliori che si attestano al 2,5%. Non siamo certo all'1,5% di alcuni anni fa, ma forse a quel livello non si tornerà più, visto che era un margine poco sostenibile per gli istituti», ragiona Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it. A gennaio, però, secondo l'ultimo rapporto mensile dell'Abi, il tasso medio sui nuovi mutui casa è al 3,54%, in leggero aumento rispetto al 3,42% di dicembre, che invece mostrava la tendenza opposta.

Altro elemento che può essere considerato positivo è l'aumento dell'importo medio delle erogazioni, che stando ai dati di MutuiOnline si è attestato a 128.875 euro nelle prime settimane dell'anno, contro i 123.661 euro del secondo semestre 2013 (+4%). Si tratta soprattutto di mutui a tasso variabile, che coprono il 64% del totale, ossia dieci punti in più rispetto al primo semestre 2013. Una tendenza dovuta in parte a una scelta, in parte a una necessità: gli acquirenti vogliono una rata leggera, ma sono anche obbligati a "liberare" quanto più reddito mensile disponibile, pena la stessa concessione del prestito.

Intanto, stanno per arrivare i primi mutui dei 2 miliardi messi a disposizione dal Platfond casa, nato dalla convenzione tra Cassa depositi e prestiti e Abi. Strumento che obbliga le banche aderenti (una ventina gli accordi in corso di definizione) a pratica-

A confronto sul web

OFFERTE DI MUTUO

Rilevate su MutuiOnline.it, durata 20 anni, impiegato 35 anni, Milnao, reddito 2mila € mensili, acquisto prima casa, importo mutuo € 100mila, valore immobile € 200mila

BANCA	MIGLIORI TASSO FISSO	TAE IN %
Webank		5,28
Cariparma - Crédit Agricole		5,31
Hello Bank!		5,37
MIGLIORI TASSO VARIABILE		
Webank		2,95
Hello Bank!		2,96
Bnl - Gruppo Bnp Paribas		3,01
PEGGIORI TASSO FISSO		
Banca Pop. Commercio e Industria		5,83
Chebanca!		5,97
Banca Carige Italia		7,49
PEGGIORI TASSO VARIABILE		
Chebanca!		3,43
Extrabanca		4,36
Banca Carige Italia		4,84

FONTE: MutuiOnline.it

re uno sconto dello spread rispetto alla media dei mutui del gruppo. Banca Sella è la prima ad aver pubblicato il foglio informativo con il prodotto ad hoc, che costerà, come Taeg, il 7% per il tasso fisso e il 3,6% per il variabile (dunque, in realtà, un prezzo che non si discosta dalle medie di mercato).

Infine, tornano "di moda" anche le surrogate, passate dal 5,9% sul totale di fine 2013 al 9,3% di gennaio (ma erano il 45% nel 2009). «Oggi - secondo Anedda - vengono soprattutto a chi ha stipulato un tasso fisso a inizio 2012 o 2013. Si può passare a un altro fisso pagando un punto in meno di interessi o addirittura dimezzarli scegliendo il variabile». «Occhio, però - aggiunge Stefano Rossini - il variabile conserva sempre una quota di rischio, perché l'Euribor è destinato a salire. Inoltre non è una buona strategia pensare di surrogare spesso. Gli istituti sono sempre restii ad accettare clienti che appaiono volatili. Insomma, si surroga una volta e poi basta».

Non cambia, invece, il profilo di chi riesce ad accedere ai mutui: per circa l'80% si tratta di lavoratori dipendenti con contratto a tempo indeterminato. Per gli atipici ci sono poche possibilità. Anzi, visto che si entra sempre più tardi nel mercato del lavoro, cresce l'età media dei sottoscrittori. Dieci anni fa ben il 6,8% dei nuovi mutui andava a persone comprese fra 26 e 35 anni. Oggi la percentuale è crollata di 11 punti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA