

Finanziamenti immobiliari Dopo la grande frenata ritorna l'interesse per i prestiti ipotecari

Fissati con il tasso

I primi segnali di ripresa ci sono ma a prevalere è la cautela. Nel terzo trimestre 2013 la domanda di mutui ha imboccato la strada del segno più e lo ha fatto in modo progressivo (luglio +2%, agosto +4% e settembre +7%) dopo dieci trimestri di fila di contrazione. E anche per il mese di ottobre, secondo dati ancora non ufficiali, questa tendenza al rialzo dovrebbe essere confermata. Allo stesso tempo il calo delle compravendite di appartamenti rallenta, mentre i prezzi al metro quadro continuano, seppure lentamente, a scendere. Per finire, da alcuni mesi le banche stanno mostrando un rinnovato interesse per il settore dei mutui e l'ultimo taglio dei tassi d'interesse dello 0,25% da parte della Bce dovrebbe avere un effetto di ulteriore stimolo. Tutto concorda per una vigilia della riscoperta dei mutui.

ANCORA TROPPIA VOLATILITÀ

Che cosa manca? «È semplice», spiega Stefano Rossini, amministratore delegato di MutuiSupermarket che con Crif-Eurisc elabora la Bussola trimestrale. «C'è ancora troppa volatilità, l'economia reale è sotto pressione e i segnali positivi emersi negli



La manovra Bce sta rendendo ancora più competitive le condizioni per acquistare la casa. In un mercato del mattone a forte sconto. Ecco le mosse delle banche

ultimi mesi hanno bisogno di tempo per rafforzarsi. Faccio un esempio, il differenziale Btp-Bund tedeschi: a inizio ottobre era sceso sotto i 230 punti base, dopo 15 giorni era di nuovo a 244. Finché

questo parametro non diventerà stabile e il ciclo economico non segnerà un'inversione di tendenza non possiamo parlare di vera ripresa». Va detto che le nuove offerte di alcune banche, come Unicredit, Cariparma, Bpm, Deutsche Bank, Bnl-Bnp Paribas, hanno avuto un effetto positivo, tant'è che la domanda in caduta libera si è invertita, ma restano casi isolati e non bastano ancora per rianimare il settore. «Quello che manca è un reale re-pricing del prodotto mutuo in termini di spread, che restano piuttosto elevati, e la volontà di rendere più flessibili i parametri di concessione dei prestiti», prosegue Rossini. «Per contro, va detto che proprio in queste settimane dalle banche arrivano segnali di fermento per definire i budget di erogazione per il 2014, cosa che lo scorso anno di questi tempi non avveniva perché era tutto fermo». In effetti, le erogazioni di prestiti per la casa hanno avuto un crollo: secondo le rilevazioni di Bankitalia, a fine 2012 il flusso di mutui concesso dagli

Catasto Nonostante la crisi cresce il numero di unità registrate

Per 1,3 milioni di particelle in più

L'aggiornamento delle rendite catastali, legate ai mutui ma soprattutto alle imposizioni fiscali sulla casa, torna al centro dell'attenzione del mondo politico e delle famiglie. Sedute su un giacimento di mattoni di grande valore: 36,5 miliardi di euro è la rendita totale dei 72 milioni di immobili (1,3 milioni in più in un anno), per l'88% intestati a persone fisiche. E si

parla solo di quelli registrati negli archivi catastali al 31 dicembre 2012, ai quali vanno aggiunti quelli che molti enti locali stanno censendo per ottenere una mappa fedele dei possibili cespiti fiscali. Secondo questi dati, messi a punto nell'Osservatorio del mercato immobiliare con la direzione centrale del Catasto dell'Agenzia delle entrate, a prevalere sono le abitazioni

con un peso superiore al 50%, seguite da pertinenze e negozi con il 40% circa mentre il resto comprende immobili produttivi, commerciali e di interesse collettivo. Tutto questo in termini di unità immobiliari. Per rendita catastale case, pertinenze, negozi e uffici pesano al 65% per un valore di 23 miliardi. Quello che fa gola all'erario. **E.T.**

il valore complessivo delle rendite catastali degli immobili accatastati

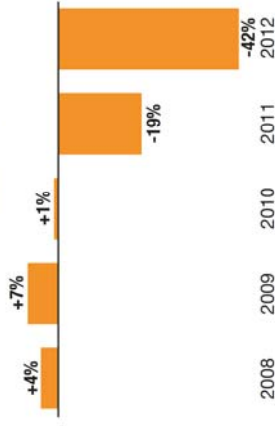
istituti di credito era di 25 miliardi di euro, il 49% in meno rispetto al 2011. Nel primo semestre di quest'anno le erogazioni sono calate ancora del 18% e il 2013 dovrebbe chiudere con una ulteriore, ma più contenuta, contrazione dei flussi. Ora il mondo del credito sembra orientato a contrastare questa tendenza riportando l'erogato almeno ai livelli del 2012 per poi risalire lentamente la china.

CONCORRENZA

In questo panorama il segnale forse più significativo arriva dal gruppo Unicredit, deciso a riconquistare la leadership perduta nel segmento mutui. Con l'offerta Mutuo Valore Italia lanciata lo scorso luglio, la banca guidata da Federico Ghizzoni ha dato un

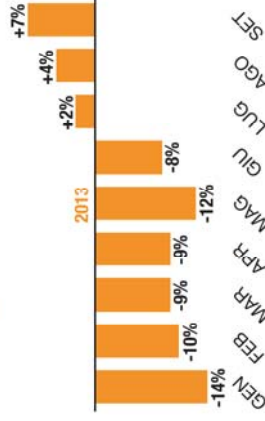
segnale chiaro in questo senso, dopo qualche anno di deciso rallentamento dell'attività. Massimo Macchitella, responsabile dei prodotti retail dell'istituto, spiega: «Abbiamo previsto budget significativi per il 2014. In pratica intendiamo raddoppiare le somme erogate nella convinzione che questi primi timidi segnali di ripresa del settore andranno verso un consolidamento. Continueremo a lavorare sul prodotto mutuo non solo in termini di prezzo ma anche di servizi,

DUE ANNI DI RECESSIONE...



Andamento della domanda di mutui in Italia. Fonte: Bussola Crif-MutuiSupermarket su dati di mercato

...E UN'ESTATE DI RIPRESA



Stefano Rossini

anticipando quelle che sono le linee guida della direttiva europea per il settore».

Insomma, Unicredit si ripositiona sui mutui e con quest'obiettivo ha prorogato fino al 31 dicembre la campagna che offre lo spread al 2,5% per il mutuo a tasso variabile, ma solo per clienti che presentano

determinate caratteristiche. E le altre banche? Non va dimenticato che in Italia il costo dei mutui per la casa è il più alto d'Europa, secondo rilevazioni ufficiali emerse nel mese di agosto. Alcuni istituti stanno facendo uno sforzo per essere più competitivi e c'è da aspettarsi che con il taglio dei tassi (l'euribor a 1 mese è sceso a 0,13, praticamente il minimo storico) ci sarà un ulteriore incremento dei mutui a tasso variabile. Al momento, per questo tipo di prodotto, tra le offerte più

convenienti, oltre a Unicredit, spiccano Deutsche Bank (spread al 2,6% più euribor a tre mesi), Bpm (le cui condizioni dei prestiti a tasso variabile sono praticamente allineate a quelle di Db) e Bnl-Bnp Paribas, con uno spread a 2,75 ma calcolato sull'euribor a 1 mese, che rappresenta il livello più basso. Sul fronte dei mutui a tasso fisso, è stata Cariparma a rompere il ghiaccio prima dell'estate con una promozione al 2,5% per i primi due anni accompagnata da un frigorifero in regalo (l'offerta è ancora in vigore e scade a fine anno), mentre attualmente il prodotto più competitivo è quello di WeBank con un tasso fisso del 5% per un prestito a 20 anni e del 5,10 per 25 anni. Nei prossimi mesi c'è da aspettarsi nuove offerte competitive per i mutui a tasso fisso poiché le banche tenteranno di riequilibrare il mix oggi fortemente sbilanciato sul variabile (80%).

Martirosaria Marchesano