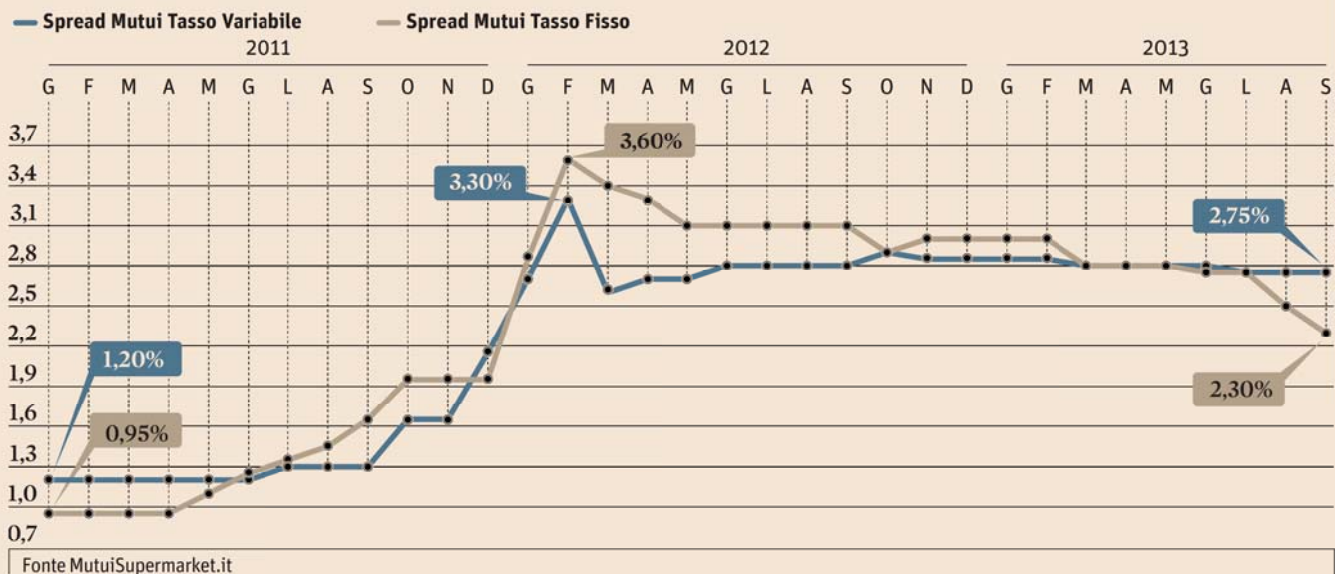


Andamento storico migliori spread

Spread calcolati per richiesta di mutuo 140mila euro, durata 20 anni, valore immobile 220mila euro, richiedente impiegato 35 anni residente a Milano



Credito e immobili. Alcuni istituti hanno già nel cassetto nuove offerte

Ribassi in vista per i tassi

Vito Lops

Il vento sta cambiando. Gli spread sui mutui - imballati da più di un anno oltre la soglia media del 3% - potrebbero iniziare un percorso al ribasso a partire da fine mese. Secondo quanto risulta al Sole 24 Ore alcuni istituti hanno già pronte nel cassetto nuove offerte al ribasso che prevedono ribassi fino a 20 punti base sul tasso variabile e oltre i 30 punti (questa dovrebbe partire già la prossima settimana) sulle nuove offerte a tasso fisso, mutui che nell'ultimo anno hanno rappresentato non più del 15-20% del totale delle erogazioni. Di questo passo entro fine anno gli spread più competitivi sui mutui potrebbero arrivare intorno al 2,1%, superando le attuali migliori offerte che vedono in campo (e non a caso) due banche francesi (Crédit Agricole e Bnl-Bnp Paribas) e una tedesca (Deutsche Bank) che possono contare per la raccolta di denaro su un mercato interbancario più favorevole e si posizionano oggi con tassi tra il 2,3% e il 2,5% (sul

fisso) e il 2,75% (sul variabile). Certo, siamo ancora lontani anni luce da metà 2011, quando si potevano ancora stipulare mutui con spread all'1%.

Questo il quadro che si va delineando per l'ultimo trimestre 2013. È un trimestre caldo, in cui molti istituti si portano avanti pianificando la strategia per il prossimo anno. «Per il 2014 le

GLI SCONTI

In vista riduzioni fino a 20 punti base sul variabile e oltre i 30 punti sul fisso. Ma le banche attendono il «segnale» della Cdp

principali banche operanti in Italia prevedono un aumento delle erogazioni del 10-20% rispetto al 2013 - spiega Stefano Rossini, amministratore delegato di Mutui-supermarket.it - . Questo vuol dire che c'è più apertura adesso a spingere il mercato con offerte migliori. Ma se le intenzioni lato

offerta sono buone bisognerà che alcuni fattori esogeni giochino a vantaggio del nuovo quadro. Le tre più grandi incognite sono la tenuta politica del governo, un risveglio della domanda e le tempistiche sullo sblocco definitivo del programma di acquisti di mutui cartolarizzati dalla Cassa depositi e prestiti».

Se questi tre ostacoli saranno superati le nuove promozioni che stanno per partire a giorni potrebbero consolidarsi in un trend di fondo tale da spingere anche altri istituti a seguire le orme degli apripista che taglieranno gli spread in questo ultimo trimestre dell'anno. Oltre alla tenuta della trasversale maggioranza del governo Letta la ripartenza dei mutui è connessa alla ripartenza della domanda. A luglio e agosto (dopo due anni e mezzo di cali) la domanda è tornata positiva (+2% e +4%) secondo le rilevazioni di Crif (basate su istruttorie avviate e non su sondaggi). «Adesso però - continua Rossini - è importante superare il test di settembre/ottobre, decisamen-

te più impegnativo dato che nei mesi estivi la domanda è storicamente bassa e quindi il recente dato in rialzo è un buon segnale ma non basta da solo a spiegare l'inversione del trend negativo». E poi c'è la questione della Cassa depositi e prestiti che prevede di stanziare fino a cinque miliardi in favore di mutui e bond casa. «Le banche però attendono le tempistiche di questa azione prima di muoversi in modo netto». Il ribasso degli spread potrebbe determinare un secondo effetto positivo: l'allargamento delle maglie del credito. Se negli ultimi mesi, complice la crisi e il deterioramento della qualità della domanda, molti istituti hanno preteso un rapporto rata reddito del 30/35% in fase di istruttoria, nell'ultimo trimestre dell'anno si potrebbe tornare al "vecchio" 40/45%. A quel punto per giovani coppie e altre categorie (oggi più svantaggiate) la strada per ottenere un mutuo potrebbe essere un po' più semplice.

@vitolops

vito.lops@ilsole24ore.com