



Associazioni Inquilini e Abitanti

Mutui, il mercato delle case torna a 30 anni fa. Calano gli spread (-20 punti in un mese) e si moltiplica l'offerta

Dal Sole 24Ore on-line

<http://www.ilsole24ore.com/art/finanza-e-mercati/2014-03-10/mutui-mercato-case-torna-30-anni-fa-calano-spread-20-punti-un-mese-e-si-moltiplica-offerta-162228.shtml?uuid=ABMRL41>



Roma, 11/03/2014

Il mercato immobiliare italiano è tornato indietro di 30 anni. Nel 2013 le compravendite residenziali sono diminuite del 9,2% a quota 403mila, sotto i livelli del 1985. Lo dice l'agenzia delle Entrate. E dice anche che nel 2013 stati erogati mutui per l'acquisto di un'abitazione per 17,6 miliardi di euro, il 10,6% in meno rispetto al 2012.

Le compravendite di abitazioni realizzate nel 2013 avvalendosi di un mutuo, con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito, sono calate del 7,7% annuo. Per un'abitazione il capitale medio erogato nel 2013 è stato di 122mila euro, circa 4mila euro in meno rispetto al 2012. È pari a 22 anni e mezzo la durata media di un mutuo stipulato nel 2013, lievemente inferiore al dato medio del 2012 (22,9 anni).

C'è però un dato positivo, un ago nel pagliaio. È leggermente cresciuta la quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario, portatasi al 37,2%. In pratica quattro cittadini su 10 che comprano casa lo fanno attraverso il mutuo. Questo vuol dire che, volenti o nolenti, le banche hanno riaperto i rubinetti. Nel 2014 il quadro dovrebbe essere migliore dato che alcuni istituti hanno aumentato i plafond da destinare ai prestiti ipotecari. Anche perché - adesso che i titoli di Stato rendono meno e che "conviene" restituire i prestiti agevolati della Banca centrale europea per meglio figurare nei test sul capitale - il margine che si ottiene prestando all'economia reale è in aumento.

Che le banche stiano riaprendo un po' i rubinetti lo si nota anche dalla velocità con cui gli spread sui mutui stanno scendendo. Questa tabella sulle offerte di mutuo evidenzia che da metà febbraio ad oggi le banche oggi più attive nell'offerta di prestiti ipotecari hanno tagliato di 10-20 punti base gli spread.

Il mercato però non è del tutto normalizzato. Sia perché gli spread sono abbondantemente superiori al 2% e lontanissimi dall'1,5% medio del periodo pre-crisi (fino a metà 2011 le proposte più aggressive si spingevano sotto l'1%) mentre lo spread BTP-Bund è invece tornato ai tempi non sospetti. E anche perché adesso vanno di moda le offerte con pricing differenziato, con lo spread che si riduce se l'aspirante mutuatario ha più contanti. In sostanza, minore è il valore del prestito chiesto in relazione al valore dell'immobile (*loan to value*) e di conseguenza maggiore è la liquidità iniziale che lo stesso mette sul piatto per l'acquisto dell'immobile, più basso è lo spread. Questa è la nuova regola.

Tra le principali banche, di quelle che applicano ancora la regola del "prezzo uguale per tutti" ne sono rimaste in tre: Bnl-Bnp Paribas, Banca popolare di Milano e Chebanca!. Da pochi giorni è entrata invece nel mondo delle "offerte differenziate in base al contante di partenza del mutuatario" anche Deutsche Bank che pratica due spread: 2,4% per chi chiede un mutuo con un *loan to value* fino al 60% e del 2,5% per chi si spinge dal 61 all'80%. Due prezzi anche per Ing direct (2,6% fino al 70% e 2,8 % dal 71% all'80%) che pure nelle ultime tre settimane ha ritoccato al ribasso di 10 punti il margine richiesto per il finanziamento. UniCredit è passata da due a tre prezzi. Ne ha aggiunto uno, il 2,25%, che riguarda mutui fino metà del valore dell'immobile. Due prezzi anche per Webank (2,6% e 2,7%) e Cariparma Crédit Agricole. Quest'ultimo istituto è quello che oggi offre lo spread più basso per soglie fino all'80%, il 2,55%, mentre Deutsche Bank si colloca con l'offerta più bassa su mutui a tasso variabile con *loan to value* del 60% (2,4%).

Caso particolare è quello di Intesa Sanpaolo, che continua ad essere tra i principali erogatori di mutui in Italia non avendo interrotto i rubinetti neppure nei momenti di crisi. In questo momento è in campo con un'offerta modulata su cinque livelli: dal 2,5% (*loan to value* fino al 50% al 3,6% per chi chiede il 100%). Inoltre, in questo momento Intesa Sanpaolo, secondo le rilevazioni di Mutuisupermarket.it, è l'unico istituto che si spinge con prestiti

superiori all'80% del valore della casa. In questo caso però aumenta decisamente il costo 50 punti base in più (rispetto a un'offerta all'80%) per chi opta per il 95% e 85 punti base in più per chi chiede il 100%.

Le banche provano quindi a scacciare la crisi e tornare a fare mutui ma con regole più precise. «Come dire, io come banca decido di riaprire i rubinetti del credito, abbassando gli spread, ma iniziando *cum grano salis* dalla clientela "prime", che investe in maniera importante sull'acquisto della casa, che ha capacità di risparmio considerevole e che in ultima istanza, proprio per questo, rappresenta una categoria di potenziali debitori a minor rischio di credito», spiega Stefano Rossini, amministratore delegato di MutuiSupermarket.it.

Caleranno ancora? «Ci si attende una potenziale nuova riduzione degli spread dell'ordine dei 10-20 punti base sui prossimi 2-3 mesi e comunque entro l'estate, anche perchè alcune importanti banche attive sul mercato dei mutui non hanno ancora rimodulato la propria offerta rispetto a fine 2013, e quindi non hanno fattorizzato ancora i minori costi di approvvigionamento della liquidità - continua Rossini -. È ragionevole inoltre pensare che, se gli indicatori economici principali di ripresa (domanda interna, disoccupazione) si muovono in direzione positiva, ci sarà un'ulteriore riduzione degli spread ancora una volta dell'ordine dei 10-20 basis point o forse anche più prima della fine dell'anno, in funzione dell'intensità di crescita degli indicatori di ripresa economica. Questo porterebbe gli spread sui mutui a valori attorno al 2% o leggermente inferiori, in linea con i valori degli spread di fine 2011, di ben 36 mesi fa. Ma come sempre, è necessario vedere quale sarà la velocità di ripresa del sistema economico italiano e quali gli sviluppi a livello economico e finanziario a livello internazionale».