

L'INCHIESTA

Prezzi in saldo e buoni affari

Case e mutui provano a ripartire

Gli esperti: quest'anno le quotazioni degli immobili saranno in calo del 5%

SANDRA RICCIO

Li mattone soffre ancora ma i segnali di una guarigione iniziano a vedersi. Il percorso sarà lento, i passi che si vedono sono ancora piccoli però la strada verso la ripresa dovrebbe essere ormai segnata. Da una parte ci sono le famiglie che ricominciano a guardarsi intorno e, anche se con molta lentezza, riconsiderano l'idea di un possibile acquisto. Del resto, i prezzi degli immobili sono scesi ai livelli di dieci anni fa e invogliano all'affare. Dall'altra parte ci sono le banche che riaprono le porte ai mutui. Negli ultimi mesi sono diventate meno rigide anche se restano ancora selettive, hanno rialzato la percentuale del finanziamento e iniziano a portare lo spread più giù. Ora, in media, è sotto al 3%.

Nel frattempo le quotazioni degli immobili sono a terra e anche per quest'anno è previsto un altro segno meno, tra il 4 e il 5%. Per ritornare a salire bisognerà aspettare ancora del tempo. Il cammino è ancora lungo ma le distanze si stanno accorciando.

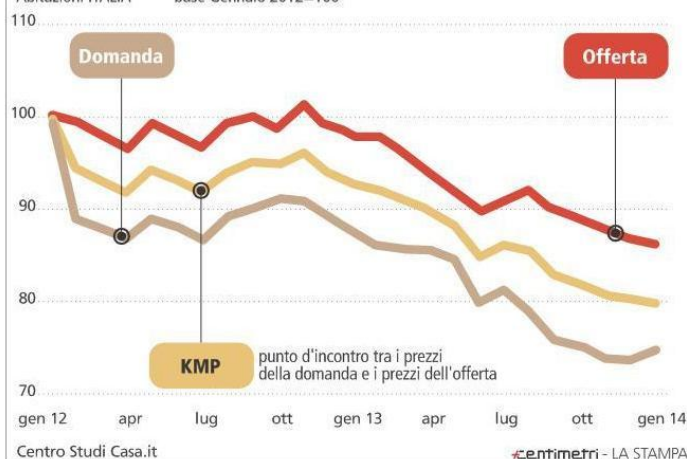
Prezzi giù per altri due anni

«Siamo agli inizi di una ripresa del mercato immobiliare - dice Daniele Mancini, amministratore delegato di Casa.it - Ma è da escludere che i prezzi riprendano ad aumentare già quest'anno». Per l'esperto, per ritrovare il segno più bisognerà aspettare un al-

Compravendite

L'andamento dei prezzi

Indice dei prezzi di vendita di **DOMANDA, OFFERTA e KEY MARKET PRICE**
Abitazioni ITALIA base Gennaio 2012=100



tro anno ancora se non addirittura diciotto mesi. Per Nomisma nel 2014 è prevedibile un'altra dieta intorno al 4%, di media. «Molto dipenderà dal quadro economico generale e dalla ripresa che inevitabilmente si rifletterà anche sul mattone - dice Luca Dondi, direttore generale di Nomisma. Per l'esperto, se davvero il quadro economico timidamente positivo sarà con-

fermato, allora nel corso dell'anno potremo assistere a un aumento delle compravendite anche intorno al 10% ma per la ripartenza delle quotazioni bisognerà aspettare due anni, almeno. «La nostra previsione sul biennio 2014-2015 è negativa con un tasso che però è in attenuazione» dice Dondi.

Nel 2013 i prezzi sono scesi in maniera più ampia rispetto al 2012 e que-

sto movimento sta favorendo l'incontro di domanda e offerte ma è ancora presto perché si ritrovi l'equilibrio. L'anno scorso, la discesa delle quotazioni è stata di media del 9-10%, ci sono però stati picchi di cadute anche del 20% nelle città di piccole dimensioni e capoluogo di provincia. Qui soffrono soprattutto le grandi metrature da ristrutturare ma vanno male anche le nuove costruzioni o i cantieri finiti due o tre anni fa. Oggi faticano a vendere perché sono prodotti che dovrebbero andar a raccogliere tutta una fascia di acquirenti (giovani coppie con disponibilità importanti tra i 150 e i 200mila euro) che hanno bisogno di un mutuo sostanzioso e che però non trovano credito. Negli ultimi due tre anni c'è stato un accumulo in questo tipo di offerta, dovuto anche alla stretta nel mercato del credito.

Il plafond casa prende forma

Una spinta per questa fascia di acquirenti dovrebbe arrivare dal Plafond Casa, lo strumento da due miliardi di euro finanziato da Cassa depositi e prestiti (Cdp) per i mutui agevolati alle famiglie con determinate caratteristiche (basso reddito, giovane età e così via). Il programma è partito ufficialmente il 7 gennaio, per ora però sono operativi soltanto quattro istituti su questo fronte (Banca Sella, Credito Valtellinese, Cassa di Risparmio di Ravenna e Banca di Credito Cooperativo di Riano Società Cooperativa).

CONTINUA A PAGINA 24



Mutui, le banche tagliano lo spread sotto il 3%

La Cdp lancia il "Plafond casa" per agevolare i prestiti ai giovani

Il portafoglio

SANDRA RICCIO
MILANO

Ma altri 20 hanno annunciato che aderiranno nelle prossime settimane per arrivare a coprire complessivamente il 60% degli sportelli. L'elenco delle banche e le caratteristiche dell'offerta sono pubblicati sul sito di Cassa depositi e prestiti (www.cassaddpp.it). I tassi proposti saranno parecchio più bassi di quelli oggi sul mercato, varieranno in base alla durata del mutuo e al Tier1 della banca ma è ancora presto, dicono dagli istituti, per capire a quanto arriverà lo sconto. Banca Sella, che a oggi, è l'unica banca che ha già diffuso un suo piano standard, parla di un punto in meno.

«Il Plafond Casa è poco più di una goccia nel mare dei mutui. Il cambiamento vero lo fanno le banche con le loro strategie commerciali su ampia scala e queste si stanno effettivamente muovendo» dice Luca Dondi. Negli ultimi mesi si sono viste campagne aggressive da parte di istituti come Unicredit, Cariparma, Bpm o Mediolanum che consentono alle famiglie di rifiutare.

Immobili a sconto dalle banche

Le occasioni, per chi vuole comprare oggi, non mancano. La differenza la fa la possibilità di avere di fronte a sé un venditore che deve vendere e che non può rinviare l'operazione. Sono in molti a trovarsi in questo tipo di situazione, raccontano gli operatori del settore. Ma questo tipo di vendi-



Quest'anno i prezzi delle case sono previsti in calo del 5%

tore, disposto ad abbassare il prezzo, oggi spunta anche tra le banche perché ci sono istituti che hanno ormai avviato processi di svalutazione dei crediti e dei beni immobili in portafoglio. Cercando in questi contesti si fanno gli affari ma va considerato l'andamento dei prezzi perché comunque, per chi compra, aspettare altri 12 mesi potrebbe significare ulteriori guadagni.

Spread in manovra

Intanto lo spread delle offerte tradizionali migliora rispetto all'an-

no scorso. Oggi siamo intorno al 2,5-2,7 di tasso extra applicato dalla banca. «E' ancora un livello alto rispetto ai valori di pre-crisi ma è sceso di un buon punto e mezzo rispetto ai massimi» racconta Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline. Le banche hanno più disponibilità. «E ipotizzabile che entro fine anno si arrivi a uno spread a 2, magari anche prima» dice Anedda. Molto dipenderà da come si svilupperanno le vicende politiche ed economiche nel nostro Paese.

Intesa, Unicredit, Cariparma e Bpm hanno lanciato offerte commerciali per attirare le famiglie

L'andamento dei fondi comuni

PERFORMANCE DA 13/02/2013 A 12/02/2014

DEVIAZIONE STANDARD ANNUALIZZATA

Fonte:
Morningstar

Le categorie	Codice Isin		
Group/Investment			
Europe OE EUR Cautious Allocation			
8a+ Latemar	IT0004168826	9,46	6,02
Amundi Equipe 1	IT0004253651	-1,54	1,44
Media		4,78	
Europe OE EUR Diversified Bond			
Amundi Obbligazionario Euro	IT0004243843	6,75	3,78
UBI Pramerica Active Duration	IT0004366719	0,79	3,68
Media		3,82	
Europe OE EUR Cautious Allocation - Global			
Gestnord Asset Allocation	IT0001164950	8,53	6,83
GI Focus Obbligazionario	IT0000380326	-0,47	3,24
Media		3,46	
Europe OE EUR Aggressive Allocation - Global			
UBI Pramerica Privilege 4	IT0003677553	12,94	9,80
Amundi Equipe 4	IT0004253784	-0,45	6,72
Media		5,73	
Europe OE Italy Equity			
Fondersel P.M.I.	IT0000386489	45,13	19,05
Pioneer Azionario Crescita A	IT0001073425	23,13	20,22
Media		30,37	
Europe OE US Large-Cap Blend Equity			
Fideuram MS Equity Usa	IT0003940738	20,17	13,13
Azimut Trend America	IT0001055075	12,14	13,63
Media		12,14	
Europe OE Asia-Pacific inc. Japan Equity			
AcomeA Asia Pacifico A1	IT0001394300	13,62	20,02
Gestnord Azioni Pacifico A	IT0001023669	0,12	16,99
Media		3,60	
Europe OE Global Large-Cap Value Equity			
Anima Valore Globale A	IT0000386026	20,25	13,40
Azimut Trend	IT0001010476	12,61	10,34
Media		16,16	
Europe OE Europe Large-Cap Value Equity			
AcomeA Europa A1	IT0000388535	33,60	16,93
Consultinvest Azione A2	IT0001076626	12,44	15,68
Media		18,63	
Europe OE EUR Flexible Allocation			
Advam Alarico Re	IT0003108161	21,41	14,58
Agoraflex R	IT0003162440	-3,49	5,69
Media		6,65	
Europe OE EUR Ultra Short-Term Bond			
Gestielle Obiettivo Risparmio A	IT0001097804	6,52	2,46
BNL Liquidità	IT0000380169	0,00	0,16
Media		1,50	
Europe OE EUR Government Bond			
BancoPosta Obbligazionario Ita Dic 2018	IT0004845522	9,07	5,24
Agora Income	IT0004695463	0,73	0,53
Media		4,48	
Europe OE USD Diversified Bond			
UBI Pramerica Obbligazioni Dollari	IT0003242200	-1,77	8,51



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.