

# Le offerte delle banche e i dati del semestre I tassi più bassi spingono i mutui per la casa: primi segnali di ripresa

di FRANCESCA BASSO

**T**assi più bassi, mutui in ripresa. Secondo l'Osservatorio di MutuiOnline, nel primo semestre dell'anno le richieste per l'acquisto della prima casa sono state pari al 72 per cento sul totale della domanda, in lieve crescita rispetto allo stesso periodo del 2012 (70,3 per cento). Unicredit: segnali positivi. Cariparma: crescita del 23 per cento. Nomisma: a fine anno aumento dell'8 per cento.

A PAGINA 22

## Le famiglie

Piccini (Unicredit): «I mutui alle famiglie non hanno mai rappresentato un rischio per le banche»



**Il mattone** Unicredit: segnali positivi. Cariparma: crescita del 23%. Nomisma: a fine anno aumento dell'8%

## La (prima) ripresa dei mutui casa

Tassi più bassi, sotto la soglia del 3%, spingono le richieste di prestiti

MILANO — Timidi segnali positivi. Le banche sono caute, ma i primi numeri dicono che i mutui sono in ripresa. Nel primo semestre dell'anno le richieste per l'acquisto della prima casa, secondo l'Osservatorio di MutuiOnline, sono state pari al 72% sul totale della domanda, in lieve crescita rispetto agli ultimi sei mesi del 2012 (70,3%). E anche sul fronte dell'offerta si osserva un cambiamento. Diversi istituti di credito hanno formulato proposte con uno spread al di sotto del 3%, cifre che non si vedevano dal 2011.

Anche l'ultimo rapporto di Nomisma sulla finanza immobiliare, presentato a giugno all'Eire, la più importante rasse-

gna italiana dedicata all'immobiliare, parla di un'inversione di tendenza: lo studio ha stimato che a fine anno la cifra erogata per i mutui dovrebbe toccare i 28,2 miliardi di euro, in aumento dell'8% sul minimo storico di 26,2 miliardi dell'*annus horribilis* 2012. Lo scorso anno il mercato immobiliare ha subito una profonda frenata, con un tonfo delle compravendite che si sono fermate a 448 mila, il peggior risultato dal 1985. E la fotografia non solo delle difficoltà delle famiglie per la crisi economica, ma della sofferenza dell'intero settore immobiliare. Per tentare di sbloccare la situazione Unicredit ha di recente lanciato l'iniziativa «Ripresa cantieri», che punta ad aiutare i costruttori e

le famiglie. La banca finanzia il completamento di cantieri selezionati e sosterrà la vendita degli immobili con una campagna di mutui fino al 100% del loro valore. «Non è solo necessario far ripartire le compravendite tra privati, ma anche tra cantieri e privati — spiega Gabriele Piccini, Country chairman Italy di Unicredit —

Un cantiere fermo alimenta diffidenza, le persone si spaventano e non acquistano e questo genera un circolo vizioso. Abbiamo cambiato il paradigma: aiutiamo il costruttore, nostro cliente, a finire e poi il privato ad acquistare quegli stessi immobili con un mutuo agevolatissimo con uno spread al 2%. Il costruttore riduce il costo dell'immobile fino al 10%. Così si toglie tensione e si dà sicurezza

alle famiglie». Le banche stanno modificando le offerte per attrarre i clienti. Sempre Unicredit ha lanciato «Mutui valore Italia», caratterizzati da una rata molto flessibile. Cariparma Crédit Agricole, invece, ha ideato a giugno un mutuo a tasso fisso del 2,5% per i primi due anni, che regala anche un elettrodomestico Smeg. Il gruppo, che nel 2012 ha sottoscritto oltre 16 mila mutui, ha registrato

tra il primo e il secondo trimestre 2013 una crescita dell'erogato del 23%, segno evidente — spiegano — di una ripresa della domanda. Il Banco Popolare ha lanciato «MutuoYou», a tasso variabile (euribor 3 mesi) con uno spread del 2,75% oppure a tasso fisso «finito» e bloccato del 4,75% per tutta la durata del prestito. Cambia il profilo degli italiani, il posto fisso è sempre più raro, e le offerte si adeguano: Ubi Banca ha lanciato, ad esempio, un finanziamento per le giovani coppie di precari, anche immigrati purché residenti da almeno due anni. E Intesa Sanpaolo sta studiando nuove soluzioni che potrebbero essere presentate dopo l'estate.

Il mercato si sta muovendo, seppure molto lentamente, come spiega il presidente di MutuiOnline, Marco Pescarmona: «Ora le banche hanno maggiore propensione a fare credito alle famiglie. C'è un rilassamento sui criteri di valutazione, che erano diventati più stretti dopo il 2011. E si assiste

anche a una riduzione dello spread, che oscilla tra il 2,75% e il 2,90% nelle offerte migliori». Ma resta il problema della «fiducia» degli italiani. «Sul lato offerta si nota un miglioramento chiaro — prosegue Pescarmona —, mentre sul lato della domanda è evidente che c'è ancora paura a indebitarsi, pesa il quadro di incertezza economica generale». Gli istituti di credito, invece, sul fronte famiglie ormai sono tranquilli: «La situazione si è abbastanza normalizzata — conclude Piccini —. Le famiglie stanno pagando, magari c'è stato un intervento sulla rata, ma non hanno mai rappresentato una rischiosità particolare per le banche».

**Francesca Basso**

 @BassoFbasso

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le richieste dei finanziamenti immobiliari per finalità



## Guida al mutuo, ecco i valori chiave

### I tassi di riferimento resteranno ai minimi

**1** Euribor e Eurirs, gli indicatori di riferimento per i mutui a tasso variabile e fisso, sono ai minimi storici. La Bce ha annunciato che la politica monetaria resterà espansiva.

### Ora anche le banche riducono i margini

**2** Alcune banche stanno riducendo lo spread, il margine che applicano sui prestiti. Le migliori offerte sui variabili e si fissi sono quelle con uno spread sotto la soglia del 3%.

### Per un'idea dei costi attenti al Taeg

**3** Per capire quanto si pagherà il tasso più fedele è l'indice sintetico di costo (Taeg) che tiene conto anche delle spese accessorie, ad esempio i costi per istruire la pratica

### La scelta del tasso: fisso o variabile?

**4** Ai valori attuali il tasso medio per un mutuo variabile a 20 anni è oltre 2 punti inferiore rispetto al fisso. Si risparmia sulla rata, ma è bene cautelarsi dai picchi improvvisi.



[www.mutuionline.it](http://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.