

Incognite e prospettive del mercato immobiliare

La Bce non frena il caro-mutui:

Anche con i tassi d'interesse ai minimi continuano a essere costosi i prestiti sulla casa
La spinta potrebbe però arrivare dall'intesa Abi-Cdp: 2 miliardi per finanziare le famiglie

SANDRA RICCIO

La Bce ha tagliato ancora una volta il costo del denaro. Il livello è il più basso di sempre eppure finanziare l'acquisto di un'abitazione per la famiglia rimane ancora un'operazione costosa. Un paradosso in un momento in cui la tensione sul debito italiano si è decisamente attenuata e quindi non giustifica più gli elevati spread, gli extra-tassi applicati al costo del denaro da parte delle banche. Ora la speranza è che il recente taglio Bce inneschi un effetto benefico anche su questi valori. Ma la vera spinta è attesa da "Plafond Casa", lo strumento da due miliardi di euro finanziato da Cassa depositi e prestiti (Cdp) per i mutui agevolati alle famiglie. Ha ottenuto il via libera definitivo la scorsa settimana e le prime erogazioni potrebbero arrivare già a gennaio. Intanto i prezzi delle case sono quasi tornati ai livelli di dieci anni fa e dunque molte famiglie potrebbero decidere che il momento è quello giusto per acquistare casa e finanziarla con il mutuo.

La rata non cala

I tassi Bce modificheranno il panorama? «E' difficile ipotizzare una discesa repentina degli spread applicati ai mutui - dice Roberto Anedda, Direttore Marketing di Mutuonline.it -. Le banche italiane si trovano ancora ad affrontare condizioni più sfavorevoli

sul mercato dei capitali». Oggi gli spread, in media, sono poco al di sotto del 3% per i finanziamenti a tasso variabile, un punto e mezzo in meno rispetto ai valori di un anno fa. Le migliori proposte partono dal 2,7-2,8%. Per i prestiti a tasso variabile invece gli spread oggi partono da valori intorno al 2,5%. Le soluzioni più inte-

ressanti sono intorno a un 5% di tasso finito, vale a dire ancora a livelli di crisi o quasi. «Va detto che vediamo, sia per il variabile, sia per il fisso, un miglioramento dell'offerta soprattutto sulle proposte più vantaggiose e, dalla fine dell'estate, le famiglie si trovano con un ventaglio di scelta più ampio sui mutui migliori mentre prima

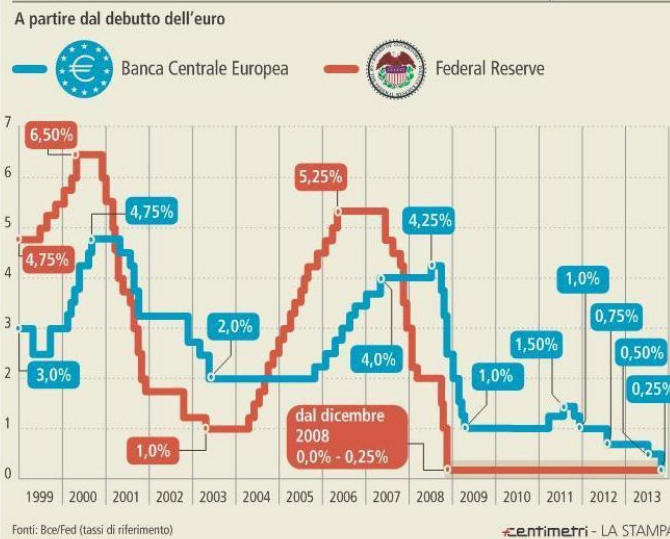
questo tipo di offerte erano davvero poche e arrivavano da un nucleo ristretto di banche» racconta Anedda.

Plafond Casa per mutui agevolati

La scorsa settimana Cassa depositi e prestiti (Cdp) e Abi, l'associazione bancaria italiana, hanno messo la firma alla Convenzione che sblocca il così detto Plafond Casa, uno strumento da 2 miliardi di euro stanziati da Cdp. Sarà veicolato dalle banche ed erogherà mutui agevolati per l'acquisto di case e per interventi di riqualificazione energetica. Ne beneficeranno, in via prioritaria, le giovani coppie (almeno uno dei due componenti non deve aver superato i 35 anni e l'altro non deve essere over 40) ma anche le famiglie di cui fa parte un soggetto disabile e le famiglie numerose (tre o più figli). A disposizione delle banche ci saranno un massimo di 150 milioni di euro per ciascun istituto, in base alle richieste che riceverà.

Questi mutui agevolati potranno partire già dal prossimo gennaio ma le famiglie potranno recarsi in banca già adesso per chiedere un mutuo finanziato con questa Convenzione. Il prestito, che potrà essere sia fisso sia variabile, dovrà essere con lo sconto rispetto ai mutui sulla casa normalmente concessi dall'istituto di credito.

La caduta dei tassi d'interesse in Europa e Usa



CONTINUA A PAGINA 22



Il mercato del mattone

Immobiliare, i consumatori denunciano i "mutui usurari"

Il giudice stabilirà in quali casi la banca dovrà restituire gli interessi

Il prestito può arrivare fino a un massimo di 250mila euro per l'acquisto casa, per le ristrutturazioni si arriva fino a 100mila euro e fino a 350mila euro per entrambi i finanziamenti.

La domanda ricomincia a muoversi.

Intanto si ripetono i segnali incoraggianti: la domanda di credito per i mutui da parte delle famiglie italiane in ottobre è cresciuta. Secondo l'ultimo Barometro Crif nel mese scorso c'è stato un aumento dell'1,2% annuo. In questo modo la serie positiva si allungando a quattro mesi consecutivi, rimane tuttavia ancora il segno meno rispetto all'andamento di tutto l'anno: da gennaio la contrazione è ancora del 5,5%.

Inizia a spuntare anche qualche surroga. Una riduzione degli spread potrebbe portare a surrogare molti mutui erogati negli ultimi due anni, innestando una competizione inedita per le banche italiane. «Si inizia a vedere qualche surroga, su quote ancora molto marginali però anche perché i casi a cui può essere applicata questa modalità di rottamazione del vecchio mutuo più costoso a favore di uno più conveniente per adesso sono ancora pochi» dice Anedda.

I mutui usurari

Sul mercato si affaccia una nuova pratica. Il via è arrivato con la sentenza 350 della Cassazione sul reato di usura originaria. Da molti studi legali e dalle associazioni di consumatori, questa sentenza viene interpretata a favore delle famiglie e delle imprese. In pratica se nei contratti di mutuo la somma tra Tan e interessi di mora supera il tasso soglia usura, al-



Gli spread delle banche nel mirino delle associazioni dei consumatori

lora si configura il reato di usura originaria. Non è un principio scalfito ma una possibile interpretazione che stanno dando alcuni studi legali a questa particolare sentenza. Va detto che ci sono anche altre interpretazioni. «Sta di fatto che le famiglie in difficoltà si stanno facendo avanti su questo fronte. Poi saranno i giudici a stabilire, caso per caso, se effettivamente c'è stato reato» spiega Matteo Protta, vice direttore ufficio studi di Consultique che racconta di

moltissime richieste ricevute. In pratica le famiglie stanno facendo verificare i propri mutui e i propri leasing. Nel caso in cui dovessero aver ragione, avrebbero diritto a restituzione di tutti gli interessi pagati e l'azzeramento di quelli futuri fino a scadenza e andranno a pagare soltanto la quota capitale. Quanto costa avviare questa pratica? Non poco, la tariffa varia a seconda dei casi: si parte comunque da 500 euro fino a superare i 1.000 euro.

SANDRA RICCIO
SEGUE DA PAGINA 19

Portafogli

L'andamento dei fondi comuni

PERFORMANCE da 22/11/2012 a 21/11/2013 DEVIAZIONE STANDARD ANNUALIZZATA

FC OB.PAESI EMERGENTI

Pioneer Investment Sgr-A Obblig. Paesi Emerg.Dis EUR

Bnp Paribas A.M.Sgr-Bnl Obbligazioni Emergenti EUR

FC Ob.Paesi Emergenti

FC OB.MISTI

Generali Inv.Italy Sgr-Alleanza Obbligazionario EUR

Pioneer Investment Sgr-A Obblig. Piu Dis EUR

FC Ob.Misti

FC OB.ITALIA

Eurizon Capital Sgr-B Eurizon Ob.Italia Breve Termine EUR

Epsilon Associati Sgr-B Epsilon Italy Bond Short Term EUR

FC Ob.Italia

FC OB.INTERNAZIONALI GOVERNATIVI

Alpi Fondi Sgr Spa-Bond EUR

Allianz G.I.I.Sgr Spa-L Reddito Globale EUR

FC Ob.Internazionali Governativi

FC OB.INTERNAZIONALI CORPORATE INVESTMENT GRADE

Ubi Pramerica Sgr-Obbligazioni Globali Corporate EUR

FC Ob.Internazionali Corporate Investment Grade

FC OB.FLESSIBILI

Consultinvest-A Reddito EUR

Euromobiliare A.M.-Emerging Markets Bond EUR

FC Ob.Flessibili

FC OB.EURO HIGH YIELD

Anima Sgr Spa-A Anima Obbligazionario High Yield EUR

FC OB.EURO GOVERNATIVI MLT

Acomea Sgr-A1 Euro Obbligazionario EUR

Ubi Pramerica Sgr-Euro Medio Lungo Termine EUR

Fc Ob.Euro Governativi MLT

FC OB.EURO GOVERNATIVI BT

Acomea Sgr-A1 Breve Termine EUR

Fideuram Invest.Sgr-Liquidita EUR

Fc Ob.Euro Governativi BT

FC OB.EURO CORPORATE INVESTMENT GRADE

Anima Sgr Spa-Y Anima Fix Imprese EUR

Anima Sgr Spa-A Anima Obbligazionario Corporate EUR

Anima Sgr Spa-A Anima Fix Imprese EUR

Eurizon Capital Sgr-Eurizon Obbl.Euro Corporate Br.Termine EUR

FC Ob.Euro Corporate Investment Grade

FC OB.ALTRE SPECIALIZZAZIONI

Aletti Gestielle Sgr-A Gestielle Obbligazionario Corporate EUR

Ubi Pramerica Sgr-Obbligazioni Dollari EUR

FC Ob.Altre Specializzazioni

FC FONDI MERCATO MONETARIO EURO

Acomea Sgr-A1 Liquidita' EUR

Bnp Paribas A.M.Sgr-Bnl Cash EUR

FC Fondi Mercato Monetario Euro

-1,84%	8,267
-9,40%	12,594
-4,71%	10,475
8,97%	6,282
1,02%	4,041
4,81%	4,019
2,76%	1,303
0,90%	0,426
3,86%	3,224
1,56%	0,543
-9,34%	3,975
-6,38%	3,671
-0,12%	5,485
-0,12%	5,485
7,84%	6,757
-6,00%	8,511
3,49%	3,405
8,89%	5,904
7,13%	4,432
1,23%	3,004
3,76%	3,46
6,51%	3,424
0,19%	0,371
2,26%	1,147
9,48%	4,167
8,93%	4,056
8,77%	4,168
2,88%	1,251
4,90%	3,324
10,21%	4,373
-6,42%	6,673
3,05%	4,009
2,19%	0,75
0,04%	0,141
0,85%	0,293



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.