

UniCredit rompe il muro sui **mutui**: plafond per la casa a 4,5 miliardi



Dal mercato dei **mutui**, in contrazione da quattro anni, continuano ad arrivare segnali che il 2014 sarà l'anno dell'inversione di marcia. Dopo la ripartenza del mercato delle surroghe (primo segnale), la lenta normalizzazione dei tassi interbancari Euribor (secondo segnale) arrivano anche le dichiarazioni di Gabriele Piccini, country chairman per l'Italia di UniCredit che ha recentemente dichiarato alla Reuters: «Abbiamo un obiettivo molto importante e cioè passare da 1,8 miliardi di **mutui** nel 2013 a 4,5 miliardi nel 2014».

Se la più grande banca italiana (per capitalizzazione di Borsa) decide di aumentare di 2,5 volte le erogazioni in un anno il messaggio che arriva al mercato è chiaro: il mercato procede nel percorso di normalizzazione. Siamo lontanissimi dal periodo pre-crisi, quando si erogavano più di 40 miliardi l'anno di **mutui** (contro i 24 stimati a fine 2013 e i 26 erogati nel 2012). Quando gli spread applicati dalle banche erano anche inferiori all'1% (nelle migliori offerte) e mediamente intorno all'1,5%. Ma la mossa della banca di Piazza Cordusio è volta a riconquistare quote in un mercato dove tra il 2000 e il 2007 era assoluta protagonista per poi scendere su un livello residuale del 5-6%, è netta. Mettendo sul piatto 4,5 miliardi l'istituto punta quindi circa al 20% del mercato italiano.

Lo stesso Piccini, sempre secondo quanto riporta la Reuters, ha anche illustrato un progetto di sostegno al settore immobiliare che ha visto una prima fase con 50 cantieri su tutto il territorio nazionale, con un'esposizione di 600 milioni. Prevista una seconda tranche con 65 cantieri per 230 milioni. A cui seguirà una fase "regionale" con 327 cantieri più piccoli per un'esposizione di 445 milioni. «L'azione di UniCredit potrebbe spingere anche altri istituti ad aumentare il plafond per il 2014 anche se non è ancora chiaro come potrebbero muoversi perché la mossa potrebbe aver colto di sorpresa altre banche». Di solito, infatti, le migliori offerte sono pronte per la primavera quando le banche puntano a mettere in cascina la gran parte delle domande di **mutui** dell'anno.

Ma UniCredit si è mossa in anticipo con un'offerta che ha portato lo spread al 2,5% (ma solo per bassi loan to value, ovvero solo per chi chiede un **mutuo** non superiore al 60% del valore dell'immobile) inaugurando una nuova fase di mercato, quella in cui le offerte standard cedono il passo a quelle personalizzate sulla base della liquidità già in possesso dell'aspirante mutuatario. Quindi, per chi è intenzionato a chiedere a breve giro un **mutuo** è bene sintonizzare le antenne perché questa è una "fase calda" in cui altri istituti potrebbero rivedere al ribasso gli spread in un mercato che sta tornando finalmente più competitivo e si sta allontanando dalla fase di congelamento verso l'alto degli spread che ha caratterizzato gli ultimi due anni con punte superiori al 6% e una media del 3-3,5 per cento.

«Se tutto procede a questo ritmo e nell'ipotesi più ottimistica si potrebbe assistere a una ulteriore discesa degli spread, magari con un picco al ribasso verso il 2-2,1% entro fine anno», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di **MutuiOnline.it**. Il segnale che il mercato sarà definitivamente rientrato su livelli pre-crisi lo si avrà quando lo spread sui **mutui** (che in un certo senso può essere considerato come il vero termometro dell'andamento economico reale, più dello spread finanziario tra BTP e Bund) tornerà in media all'1,5%.

«Questo potrebbe accadere nel giro dei prossimi 2-3 anni posto che il Fiscal compact (dal 2016 l'Italia sarà chiamata a una riduzione del debito/Pil di un ventesimo e ci sono dubbi su dove potrebbe reperire le risorse per farlo) e l'austerità programmata che ne seguirà non compromettano la ripartenza sperata.

Nel frattempo il mercato interbancario (sintetizzato dall'andamento degli indici Euribor) conferma un nuovo trend di fondo. L'Euribor a 3 mesi in questo momento è leggermente più caro del tasso Bce (0,28% contro 0,25%). Un piccolo scarto che sta a simboleggiare la ripresa degli scambi di denaro tra le banche (che potrebbe accentuarsi qualora la Bce decida di portare sotto zero il tasso sui depositi come si vocifera). Per cui, a parità di spread, in questo momento un **mutuo** variabile agganciato al tasso Bce potrebbe essere preferibile rispetto a un **prestito** agganciato all'Euribor a 3 mesi.

Mentre si conferma leggermente più basso (e di conseguenza preferibile a parità di spread) l'Euribor a 1 mese. La ripartenza dei **mutui** - che quest'anno secondo Anedda potrebbero crescere ma difficilmente oltre il 10% - la si legge anche in un altro segnale (il quarto). I margini per le banche nell'acquisto di titoli di Stato a breve termine grazie ai soldi agevolati presi in **prestito** dalla Bce si stanno affievolendo con la discesa dei tassi (i BoT a 12 mesi sono al minimo storico dello 0,67% e anche i BTP a 3 anni volano

basso, a quota 1,2%). Questo significa che agli istituti adesso conviene un po' di più prestare soldi all'economia reale piuttosto che raccogliere facili e agevole plusvalenze dalla porta della finanza.

<http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/art/real-estate/2014-02-19/unicredit-rompe-muro-mutui-102323.php?uuid=AbFODkOJ>



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.