

Dalla rottamazione al prestito su misura le banche in campo

SI AMPLIA L'OFFERTA DI PRODOTTI NUOVI DA PARTE DEGLI ISTITUTI DI CREDITO GRAZIE ANCHE ALLE PARTICOLARI CONDIZIONI DEI TASSI CHE CONSENTONO DI OTTENERE MUTUI CON RATE PIÙ BASSE E CHI PUÒ CERCA DI SOSTITUIRLI

Luigi Dell'Olio

Milano

Le banche italiane sono tornate a puntare sui mutui. Una buona notizia per le famiglie a caccia di credito, nonché per gli stessi istituti che evidentemente hanno superato la fase più critica e possono così tornare a concentrarsi su un'attività core e storicamente tra le più importanti per creare una relazione di lungo termine con la clientela. Del resto, la domanda di mutui ha ripreso a crescere già da qualche mese, tanto che ad aprile ha fatto registrare un +12,6% rispetto allo stesso mese del 2013, secondo quanto rilevato dal Barometro Crif. Il trend positivo, iniziato con l'inversione di tendenza dello scorso luglio, si è ulteriormente consolidato nei primi quattro mesi del 2014, che hanno fatto registrare complessivamente una variazione del +10,4% rispetto a un anno fa.

Sul fronte dell'offerta, il dato più interessante è l'accresciuta concorrenza tra le banche, che ha portato a un calo progressivo degli spread applicati, con le migliori offerte attestare ormai intorno al 2% di questo indicatore. «Siamo ben lontani dai valori

anche superiori al 4% del culmine della crisi degli anni scorsi», commenta Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it. «Grazie anche allo scenario di tassi ufficiali ai minimi storici anche le condizioni finali dei mutui sono ormai addirittura più basse di quanto registrato prima della crisi: complessivamente, alcune offerte non vanno oltre il 2,40% nell'opzione variabile e il 5% nel caso del fisso».

In questo scenario, se si considera che anno dopo anno i prezzi degli immobili hanno continuato a calare, l'acquisto di una casa finanziato da un mutuo risulta essere molto più conveniente rispetto al passato, dato che si risparmia sia sul prezzo dell'immobile che sul mutuo, con il risultato aggiuntivo di finanziare magari una percentuale maggiore dell'acquisto. Anedda sottolinea, poi, che i tassi contenuti rendono spesso conveniente «sostituire mutui chiusi propri nei recenti anni di

crisi finanziaria, quando l'offerta di mutui era diventata molto rigida, costosa e rarefatta».

Questo non significa, comunque, che è tornata l'era dei mutui facili, che era stata all'origine delle prime tensioni sui mercati, nel corso del 2007-2008. «Attualmente l'importo chiesto in prestito con mutuo rappresenta il 67,3% del valore complessivo dell'abitazione», spiega Daniela Percoco, responsabile research & development and training di Reag, Real Estate Advisory Group, «un paio di punti percentuali in meno rispetto al

2012».

Quanto alle banche, regna l'ottimismo. Lorenzo Montanari, direttore generale di Creacasa (Gruppo Credem), vede un mercato in progressiva ripresa, grazie anche alle surroghe: «Costando oggi i mutui mediamente meno rispetto ad un anno fa, chi può rinegoziare il mutuo originario con la propria banca o si rivolge a un altro istituto». L'istituto di credito emiliano è da tem-

po in campagna con uno spread del 2,10%, che ai livelli attuali corrisponde a un tasso di circa 2,4%, per una durata ventenna-

le, con un loan to value (rapporto tra mutuo e valore d'acquisto) che può arrivare fino al 50%.

Un approccio seguito anche da Bpm, come spiega Luca Gasparini, responsabile marketing strategico e prodotti retail. «La recente tendenza del mercato dei mutui è di differenziare i tassi in funzione del *loan to value*, questo perché si presuppone che il cliente che abbia accumulato risparmi sufficienti a coprire buona parte del costo dell'immobile sia affidabile in termini

La domanda di mutui ha ripreso a crescere già da qualche mese



lavorativi e di capacità di risparmio». In virtù di queste considerazioni è ormai quasi completamente in disuso il finanziamento pari al 100% del valore dell'immobile, che nei periodi precrisi era invece pratica molto diffusa, con casi limite in cui si arrivava addirittura ad erogare il 120% dell'effettivo valore dell'immobile. «Oggi, tendenzialmente, non si supera la soglia dell'80%», aggiunge. Dopo un 2013 in linea sul 2012 in termini di nuove erogazioni, con il nuo-

vo anno il Banco Popolare ha ampliato la propria offerta di mutui. «Abbiamo deciso di affiancare al catalogo prodotti assolutamente, la proposta di alcune offerte promozionali», spiega Andrea Mencarini, responsabile della direzione privati. Il quale si sofferma in particolare su «Mutuo You», che prevede l'offerta di «condizioni agevolate per la forma a tasso variabile (spread 2,50%) e per quella a tasso fisso (4,75% tasso finito), valide per qualsiasi durata da 10 a 25 anni».

Tra le novità di mercato va segnalato l'approccio di Unicredit che punta sul mutuo su misura, «passando dalla scelta di prodotto basata unicamente sulla situazione attuale del cliente a un percorso di selezione basato sulla condizione prospettica», spiega Massimo Macchitella, responsabile prodotti retail. «Da qui nasce Sistema Mutuo Tuo, servizio di consulenza che propone il mutuo più adeguato e sostenibile».

Le surroghe sono il principale motore della ripresa anche secondo Marco Siracusano, responsabile della direzione marketing di Intesa Sanpaolo, che sottolinea anche la «ripresa del clima di fiducia delle famiglie, indicatore che di solito anticipa la ripartenza delle dinamiche di consumo e di investimento». Anche Ca' de Sass punta sulla consulenza, iniziando il percorso con un check-up per proporre soluzioni su misura e flessibili, con la previsione di condizioni particolari per i giovani, ai quali viene offerta la polizza gratuita in caso di lavoro atipico e la finanziabilità dell'in-

vestimento anche oltre il limite dell'80%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



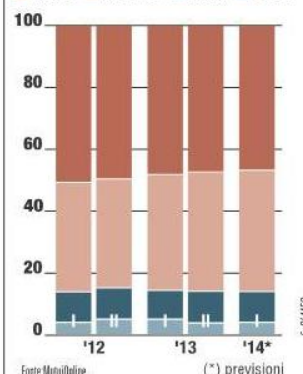
Qui sopra
Andrea Mencarini (1), Banco Popolare;
Lorenzo Montanari (2), Creacasa Gruppo Credem;
Luca Gasparini (3) Bpm



I MUTUI EROGATI PER AREA

Rilevazioni semestrali in %

■ NORD ■ CENTRO ■ SUD ■ ISOLE



Chi può rinegoziare il mutuo originario con la propria banca o si rivolge a un'altra



1



2

Qui sopra
**Marco
Siracusano**
(1), direzione
marketing
Intesa
Sanpaolo;
**Roberto
Anedda** (2)
direttore
marketing
MutuiOnline.it.



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.