

PRESTITI E FAMIGLIE

# Riparte il credito per la casa

Il basso costo dei finanziamenti e la diminuzione dei prezzi degli immobili favoriscono la ripresa del mercato dopo 11 trimestri di segni negativi

a cura di Luca Silvestrini

Il mercato dei mutui si riprende: dopo 11 trimestri consecutivi di segni negativi, dovuti alla crisi e all'inasprimento fiscale, i primi tre mesi del 2014 hanno segnato quella che viene ritenuta un'inversione di tendenza. Anche c'è qualche discrepanza sulla quantità della svolta: secondo l'Abi (Associazione bancaria italiana, che riunisce i rappresentanti di tutte le assicurazioni) i finanziamenti per l'acquisto della casa hanno segnato, nei primi tre mesi dell'anno, un incremento del 20%. L'Assofin (Associazione italiana del credito al consumo e immobiliare) si limita, invece, a segnalare un più prudente +7,2%.

Andiamo più nel dettaglio: secondo l'opinione di Giuseppe Piano Mortari, segretario operativo di Assofin, «i mutui per l'acquisto di nuove abitazioni sono cresciuti del 6,2% nel primo trimestre 2014, mentre quelli per ristrutturazione, surroga, rifinanziamento e liquidità, nel complesso, hanno fatto registrare un incremento

del 12,4%».

Comunque sia, nessuno mette in discussione il ritorno (stabile, si spera) al segno positivo. Che è dovuto a due fattori: la diminuzione del prezzo degli immobili e la riduzione degli spread (il costo aggiuntivo, ricarico, che ogni istituto di credito decide di applicare al tasso di base) praticati dalle banche. Secondo un'indagine della Banca d'Italia, realizzata insieme a Tecnoborsa e con la cooperazione dell'Agenzia delle entrate, nell'aprile scorso il 70% degli agenti immobiliari hanno segnalato una diminuzione dei prezzi di vendita. E questo in un mercato stabile: la quota di intermediari che hanno venduto almeno un'abitazione nel primo trimestre del 2014 è scesa al 64% dal 65,8% della rilevazione di gennaio. Il sito internet Mercatoimmobiliare.it, invece, segnala che nel mese di maggio gli immobili residenziali in vendita in Italia hanno registrato un prezzo per metro quadro richiesto di 2.277 euro, invece dei 2.416 del maggio 2013: la diminuzione è del 5,74% in un anno.

Sul versante bancario, gli

spread si stanno avvicinando all'area del 2%. Una buona notizia, attesa da diversi mesi. Basti pensare che fino al 2012 (e in buona parte del 2013) era praticamente impossibile stipulare un mutuo (sia fisso che variabile) con spread inferiore al 3%-3,5%. Certo, siamo lontani dall'estate 2011, quando si trovavano offerte anche inferiori all'1%. Ma in periodi di magra, con il mercato immobiliare che ancora stenta a riprendersi, trovare mutui con spread al 2% segna un netto miglioramento.

E il Credito Valtellinese è già arrivato sotto questa quota con uno spread dell'1,99%. «Vero, stiamo offrendo il miglior spread di mercato per mutui di importo minore del 50% del valore dell'immobile», afferma Mauro Selvetti, vicedirettore generale del Credito Valtellinese. «E siamo competitivi anche quando l'importo richiesto è superiore». Il Credito Valtellinese è stata tra le prime banche ad aderire all'accordo Abi - Cassa depositi e prestiti (Cdp) e a usufruire del *Plafond Casa* da 2 miliardi di euro per l'erogazione di mutui alle famiglie.

Che risultati ha avuto questa operazione? «Ottimi. Abbiamo aderito all'accordo principalmente per sostenere le famiglie nell'attuale difficile contesto economico. Con i primi 15 milioni di euro di fondi acquisiti da Cdp, abbiamo realizzato un'offerta dedicata a mutui agevolati con vantaggi in termini di spread e di esenzione dall'imposta sostitutiva. Questa prima tranche è stata esaurita in poco tempo dai nostri clienti che hanno potuto così sfruttare le occasioni offerte dall'attuale mercato immobiliare», risponde Selvetti. «Le famiglie hanno accolto bene la nuova offerta *Creval di mutui chiamata Plafond Casa Cdp*. Tanto che in questi giorni abbiamo subito richiesto alla Cassa depositi altri 40 milioni di fondi, a disposizione da luglio, per rispondere alle richieste che ci stanno giungendo ogni giorno. La gamma di mutui è varia: oltre ai tradizionali prodotti a tasso fisso e variabile, abbiamo mutui con cap, con opzione di cambio di tasso, con la flessibilità di variare l'importo della rata, anche via internet, così da adeguarla alle variazioni delle capacità di rimborso».



Mauro Selvetti, vicedirettore generale del Credito Valtellinese

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.