

Le banche tornano a concedere finanziamenti: +18,5% nei primi due mesi dell'anno

# Mutui, riparte il mercato Guida alle nuove offerte

## Come scegliere il prodotto giusto - Boom del variabile

■ Dopo due anni di crollo, torna a salire il mercato dei mutui. Nel bimestre gennaio-feb-  
braio le banche hanno erogato mutui per 3,2 miliardi di euro,

il 18,5% in più rispetto agli stessi mesi del 2013. Gli importi erogati tornano ai livelli del 2012. Le banche cambiano le loro

proposte: ecco come valutare le soluzioni più convenienti.

**Cellino, Chiellino, Fossati**

► pagine 2 e 3

con le analisi di **Borzi e Pavesi**

## Le banche sbloccano i mutui: +18% in due mesi

Primi segnali: prestiti in crescita dall'inizio del 2014 ma le erogazioni sono ancora la metà del 2011

**Maximilian Cellino  
Giuseppe Chiellino**

■ Qualche piccolo segnale nelle indagini dei centri studi si era già intravisto nelle settimane scorse. Ma ora arriva anche la conferma dei numeri: dopo due anni di crollo, nei primi mesi del 2014 il mercato dei mutui è tornato a salire. Nel bimestre gennaio-febbraio le banche hanno erogato mutui per 3,2 miliardi di euro, il 18,5% in più rispetto agli stessi mesi del 2013 che avevano segnato il punto di minima degli ultimi sei anni, con 2,7 miliardi di nuovi prestiti immobiliari concessi alle famiglie.

Sia chiaro: siamo a meno della metà dei 7 miliardi e 600 mila euro di mutui concessi nel primo bimestre del 2011, ma il segnale che giunge dalle rilevazioni dell'Abi su un campione di 107 banche è inequivocabile e incoraggiante. Tra due settimane verranno pubblicati i dati dell'intero primo trimestre, ma il fatto che sempre più istituti stiano tornando sul mercato, con offerte più o meno allettanti di

prestiti immobiliari (si veda il servizio nella pagina a fronte) lascia ben sperare in un consolidamento del trend di ripresa.

Non si tratta in ogni caso proprio di un fulmine a ciel sereno: nell'eterno rimpallo di responsabilità fra banche (responsabili secondo molti del razionamento dei finanziamenti, il cosiddetto «credit crunch») e privati (sempre più prudenti quando si tratta di chiedere prestiti per via della recessione), segnali di svolta fra questi ultimi si erano in fondo già visti. Dopo un crollo di circa il 50% nel giro di poco più di un anno, la domanda di mutui da parte delle famiglie è tornata stabilmente a crescere negli ultimi mesi e a marzo, secondo i dati del Barometro Crif, si è registrato un progresso del 10% su base annua: è la seconda volta negli ultimi tre mesi che le richieste crescono a doppia cifra.

Anche in questo caso occorre inquadrare il fenomeno in un ambito temporale più ampio: il primo trimestre 2014 è in crescita rispetto allo stesso periodo

dell'anno precedente (+9,6%), ma pur sempre inferiore di quasi il 50% rispetto al periodo pre-crisi 2009-2011. L'atteggiamento delle famiglie poi, conferma Crif, resta prudente come dimostra l'ulteriore riduzione dell'importo medio richiesto per ciascun contratto a 123,331 euro. Il cambio di passo però c'è stato e lo si era per la verità già intuito anche nelle più recenti rilevazioni trimestrali della Banca d'Italia sul mercato degli immobili. Nel trimestre novembre-gennaio la percentuale di acquisti di abitazioni finanziati con mutui era pari al 60,9% contro il 57,2% del trimestre precedente. In crescita dal 57,9% al 59,8% è anche il rapporto tra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile (il cosiddetto *loan-to-value*) e, più in generale è in aumento la quota di agenti immobiliari che ha venduto un'abitazione nel trimestre.

L'ultimo tassello che mancava all'appello era appunto la disponibilità delle banche a riaprire i cordoni della borsa e a trasferire sui clienti il miglioramento

dello scenario sullo spread BTP-Bund (indice della crisi di fiducia nei confronti dell'Italia e di riflesso sul sistema finanziario nazionale) e sui costi della raccolta. Se fino a qualche mese fa l'esplosione delle sofferenze (150 miliardi di euro) per effetto della crisi economica sembrava frenare gli istituti di credito, i dati di questo primo scorcio di 2014 (preceduti da alcune campagne pubblicitarie aggressive sui mutui) lasciano presagire un'inversione di tendenza.

I prossimi mesi ci diranno se siamo in presenza di una vera svolta e di un fenomeno duraturo, ma l'indicazione sui nuovi mutui si aggiunge ad altri segnali di risveglio dell'economia italiana: dalla crescita della fiducia di imprese e consumatori all'aumento degli ordini all'industria, dal netto calo delle società protestate al minimo storico dei rendimenti pagati dal BTP. Resta il buco nero dell'occupazione, ma perché la cinghia di trasmissione trasformi la fiducia in posti di lavoro serve più tempo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# I prestiti per la casa

IL RISVEGLIO DEL MERCATO

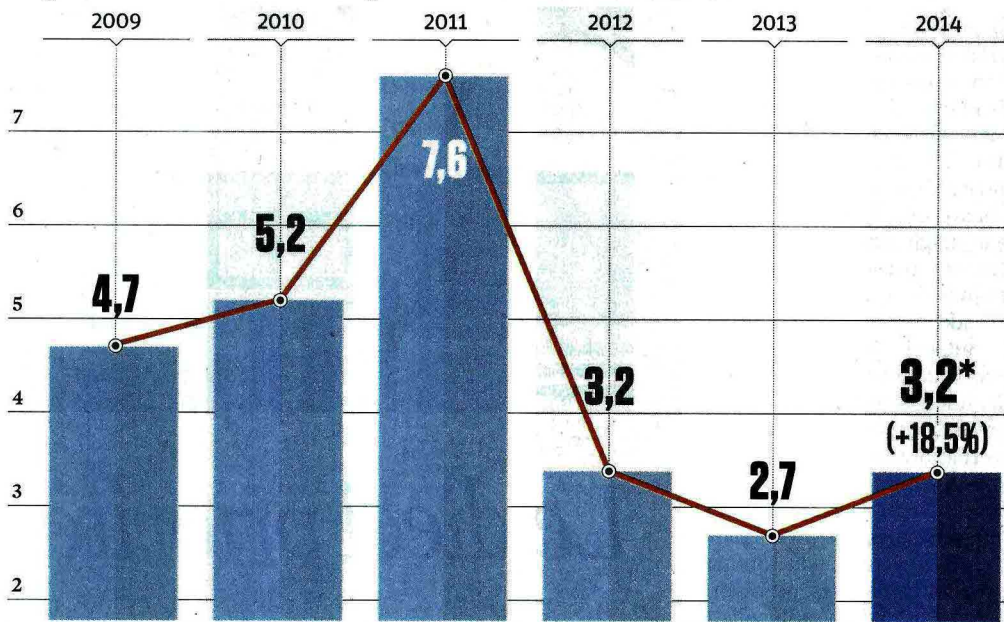
## Riparte la domanda degli italiani

In crescita le richieste di credito da parte delle famiglie: secondo Crif, a marzo il progresso è del 10% su base annua

### L'offerta e la domanda di mutui

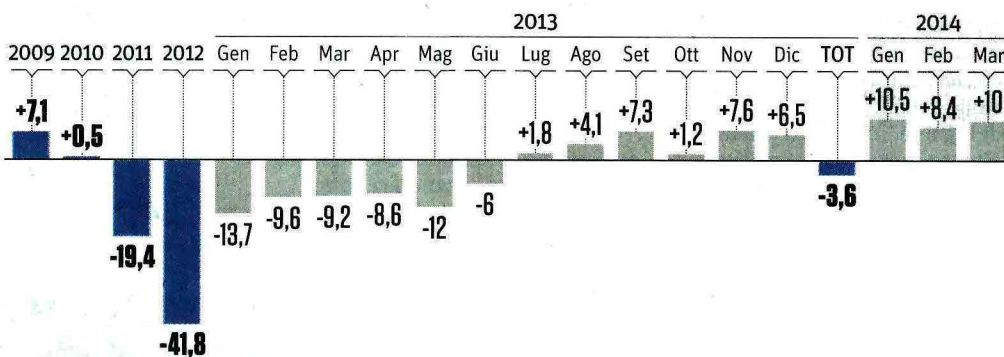
#### CRESCONO I PRESTITI PER LA CASA

Erogazioni di nuovi mutui nel bimestre gennaio-febbraio. Dati in miliardi di euro



#### DOMANDA DI MUTUI

Variazione % su anno precedente ponderata (a parità di giorni lavorativi)



#### NUMERI DI RICHIESTE

Variazione % gennaio-marzo 2014 sullo stesso periodo degli anni precedenti, a parità di giorni lavorativi

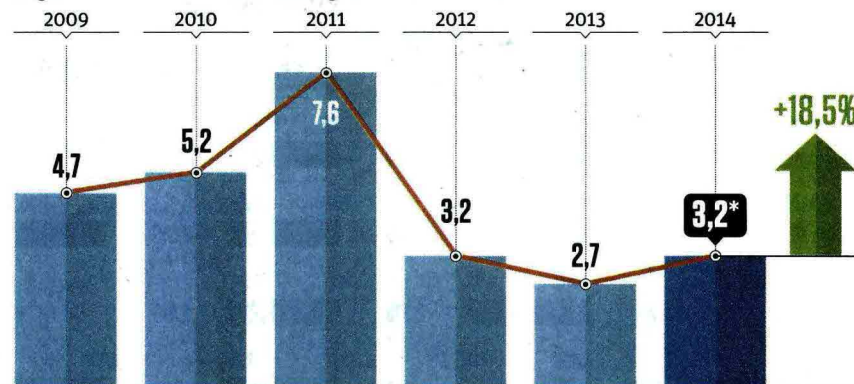


\* elaborazione ABI sulla base delle segnalazioni di 107 banche

Fonte: ABI, CRIF

### I prestiti per l'acquisto della casa

Erogazioni di nuovi mutui nel bimestre gennaio-febbraio. Dati in miliardi di euro



\* elaborazione ABI sulla base delle segnalazioni di 107 banche

#### MAGGIORE PRUDENZA

Il mutuo medio richiesto si riduce a 123mila euro, ma aumentano al 60,9% le abitazioni comprate con l'aiuto della banca